Canada

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Les mises en chantier d'habitations vont commencer à diminuer

Troisième trimestre de 2005

Aperçu

Mises en chantier

2005 : 218 900

2006 : 200 200

Ventes de logements existants

2005 : 455 900

2006 : 433 700

Mises en chantier d'habitations : Le nombre de mises en chantier d'habitations demeurera très élevé en 2005; il s'établira à 218 900, sommet qui n'aura été dépassé qu'une fois depuis 1988, après quoi il continuera de fléchir en 2006 pour se fixer à 200 200. Le ralentissement de l'activité tiendra en partie à la montée des charges de remboursement hypothécaire et au fait que la demande sera mieux satisfaite sur le marché de l'existant et débordera moins sur le marché du neuf.

Ventes de logements existants : En 2005, le nombre de ventes sur le marché de l'existant restera près de son niveau record. Il descendra à 455 900 cette année, puis à 433 700 en 2006, sous l'effet conjugué de l'augmentation des prix des habitations et de la faible hausse des taux hypothécaires.

Prix de revente : Le taux de croissance des prix des habitations demeurera élevé en 2005 et se chiffrera à 9 %, puis il descendra à 4,9 % en 2006 grâce à un meilleur équilibre des marchés. (Voir en page 3)

Les régions À SURVEILLER

Colombie-Britannique : Dans cette province, l'économie connaîtra une forte croissance en 2005 et 2006, ce qui stimulera la création d'emplois et l'immigration. En conséquence, le nombre de mises en chantier d'habitations continuera d'augmenter et atteindra 33 600 en 2005. (Voir en page 9)

Alberta : Les mises en chantier d'habitations diminueront quelque peu en Alberta et se chiffreront à 36 000 en 2005, ce qui correspondra tout de même à leur quatrième niveau en importance depuis 1982. Néanmoins, la vive expansion économique alimentera la demande de logements et portera le nombre de ventes S.I.A.® à 59 000 en 2005 – un sommet inégalé. (Voir en page 10)

Obtenez cette publication de deux à trois semaines plus rapidement! Optez pour l'envoi par courrier électronique, en format PDF. Communiquez avec la SCHL par téléphone, au 613-748-2006, ou par courriel, à l'adresse Centre d'analyse de marche@cmhc-schl.gc.ca

3 **PERSPECTIVES NATIONALES**

4 **TENDANCES INFLUANT SUR L'HABITATION**

6 **RAPPORT SPÉCIAL : PRÉVISIONS POUR LE MARCHÉ DE LA RÉNOVATION**

9 **RAPPORTS PROVINCIAUX**

9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve-et-Labrador

19 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives du marché de l'habitation, Canada – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Canada

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national du gouvernement du Canada responsable de l'habitation, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien du logement. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat d'habitations. Elle favorise l'innovation en technique du bâtiment et en conception achitecturale. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiennes et les Canadiens à réaliser leur rêve de devenir propriétaires.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de ce que fait la SCHL en collaboration avec tous les ordres de gouvernement, ainsi qu'avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif, en vue d'améliorer la qualité, l'accessibilité et l'abordabilité des logements locatifs à l'échelle du pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiennes et les Canadiens en offrant des produits et des services qui aident le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité et l'abordabilité des logements. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitation au pays. Les Canadiennes et les Canadiens peuvent avoir facilement accès à ces informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Renseignements et abonnements

Abonnez-vous à la version électronique (PDF) des *Perspectives du marché de l'habitation, Canada*. Vous recevrez chaque numéro par courrier électronique, le jour même de la publication du rapport. Plus besoin d'attendre deux ou trois semaines avant de le recevoir par la poste!

Vous pouvez vous abonner en direct, sur le site Web de la SCHL, à l'adresse suivante : http://www.cmhc-schl.gc.ca/cgi-bin/webc.exe/infomarche/magasin/st_main.html

Vous pouvez aussi vous abonner ou vous renseigner sur votre abonnement en communiquant avec nous par courriel, à l'adresse Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca, par téléphone, au 613-748-2006, ou par télécopieur, au 613-748-2156.

Abonnement annuel (4 numéros) : 120 $, TPS en sus
Chaque numéro : 40 $, TPS en sus

Pour recevoir un exemplaire du rapport en format papier, veuillez composer le 1 800 668-2642; de l'extérieur du Canada, faites le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

Les prévisions ayant servi à l'élaboration du présent rapport ont été établies en juillet 2005.

Perspectives du marché de l'habitation, Canada – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Le prochain numéro est celui du quatrième trimestre de 2005. Sa diffusion est prévue pour le mois d'octobre.

Pour en savoir davantage sur d'autres produits d'information utiles offerts par la SCHL, consultez le site Web de la SCHL, dont la page d'accueil se trouve à l'adresse suivante : www.schl.ca.

S.I.A.®

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2005.

Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

ISSN 1 488-6537 Numéro de produit 61500-2005-Q03

Perspectives nationales

En détail

En 2005, les mises en chantier d'habitations ne seront pas aussi nombreuses qu'en 2004, année où l'on en a relevé plus de 233 000. Leur nombre descendra à 218 900 en 2005 puis à 200 200 en 2006. Malgré ce recul, l'activité demeurera intense par comparaison aux normes historiques. La prévision établie pour 2005 a été revue légèrement à la hausse – de 216 400, elle a été portée à 218 900 –, en partie à cause de la baisse inopinée qu'ont enregistrée les taux hypothécaires à long terme entre mars et juin de cette année.

Même si la conjoncture économique continue de maintenir la construction résidentielle à un niveau élevé, certains autres facteurs en modéreront le rythme cette année et l'an prochain. La croissance continue, quoique plus lente, des prix des habitations, conjuguée aux modestes hausses de taux hypothécaires prévues pour le deuxième semestre de cette année et pour 2006, fera monter les charges de remboursement hypothécaire. Cette situation entraînera un fléchissement graduel de la demande de logements, surtout chez les accédants à la propriété. En effet, nombre d'entre eux ne disposent pas d'un avoir propre dans lequel puiser une mise de fonds, ce qui risque de leur rendre l'accroissement des frais de possession plus difficile à supporter. De plus, le ralentissement de l'augmentation des loyers ces dernières années a creusé l'écart entre le coût de la location et le coût de possession d'un logement, fait qui pourrait également calmer la demande d'habitations pour propriétaire-occupant parmi les accédants à la propriété.

D'autres facteurs laissent entrevoir un affaiblissement du rythme de la construction résidentielle. Le marché de l'existant devrait gagner en équilibre au cours des deux prochaines années, ce qui atténuera le débordement de la demande sur le marché du neuf. La demande qui s'était accumulée dans les années 1990 se résorbe petit à petit, si bien que le volume des mises en chantier s'harmonisera graduellement avec les facteurs démographiques fondamentaux. L'augmentation des coûts de construction contribuera à accentuer les différences de prix entre le marché du neuf et celui de l'existant, ce qui fera fléchir la demande de logements neufs.

Les mises en chantier de maisons individuelles ont atteint un sommet en 2004

Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles s'est accru de 40 % par rapport à 2000; il a dépassé 129 000 en 2004, du jamais vu depuis 1987. Il diminuera de 9,0 % en 2005, puis de 9,7 % en 2006, pour s'établir respectivement à 117 600 et 106 200.

Les mises en chantier de maisons individuelles régresseront dans la plupart des provinces en 2005. Les plus fortes baisses en pourcentage sont prévues en Ontario (18,2 %), à Terre-Neuve (15,7 %) et au Québec (8,2 %). Seules les provinces des Prairies enregistreront une hausse en 2005. La construction de maisons individuelles progressera de 3,3 % au Manitoba, de 2,3 % en Alberta et de 0,3 % en Saskatchewan.

Faible recul de la construction de logements collectifs en 2005

Les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) ont augmenté d'environ 75 % entre 2000 et 2004. Leur nombre devrait se replier en 2005 et l'an prochain, mais dans une moindre mesure que celui des maisons individuelles, signe que la demande glisse vers des habitations moins chères.

Le nombre des mises en chantier de logements collectifs descendra à 101 300 en 2005 et à 94 000 en 2006, ce qui représente des reculs respectifs de 2,8 et 7,2 %. En 2005, la construction de jumelés, d'appartements et de maisons en rangée fléchira respectivement de 7,3 %, 2,3 % et 1,5 %.

En 2005, la production d'ensembles résidentiels s'essoufflera dans seulement quatre des dix provinces canadiennes : à Terre-Neuve, à l'Île-du-Prince-Édouard, au Québec et en Alberta. Toutefois, les diminutions prévues dans ces provinces l'emporteront sur les gains qui seront réalisés ailleurs au pays.

Les ventes S.I.A.® resteront nombreuses

Les ventes de logements existants inscrits au Service inter-agences® (S.I.A.®) ont touché des niveaux records au cours de chacune des trois dernières années. En 2005, elles n'atteindront pas le total de l'an dernier, soit 460 700, mais elles se chiffreront à 455 900, un volume qui demeure très près des sommets et qui n'a été dépassé qu'une fois. Grâce à l'accroissement des nouvelles inscriptions, le nombre de ventes S.I.A.® restera élevé en 2006 et s'établira à 433 700. Toutefois, l'augmentation constante des prix observée au cours des trois dernières années et la hausse prévue des taux hypothécaires alourdiront les frais de possession et entraîneront un tassement graduel de la demande.

Le plus fort taux de décroissance des ventes S.I.A.® sera enregistré au Québec (6,6 %). Viendront ensuite Terre-Neuve, l'Île-du-Prince-Édouard, l'Ontario et la Nouvelle-Écosse. En revanche, les ventes S.I.A.® s'accroîtront au Nouveau-Brunswick, dans les provinces des Prairies et en Colombie-Britannique.

Une modeste augmentation des prix est à prévoir

Puisque le nombre élevé de ventes garde le marché favorable aux vendeurs, la croissance du prix des habitations existantes ne ralentira que légèrement en 2005; son taux s'établira à 9,0 %. En 2006, cependant, les marchés de revente retrouveront un meilleur équilibre, ce qui atténuera les pressions qui s'exercent sur les prix. Le prix S.I.A.® moyen gagnera 4,9 % en 2006.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances influant sur l'habitation

L'économie

Au premier trimestre de 2005, le produit intérieur brut (PIB) réel a connu une croissance anémique de 2,3 %, conforme, cependant, à nos attentes. Cette léthargie a été causée en grande partie par les échanges commerciaux. En effet, les exportations ont enregistré une forte augmentation de 5,9 %, mais celle des importations a été encore plus considérable (10,6 %). Résultat net : le commerce a continué de limiter la progression du PIB, comme il le fait depuis le troisième trimestre de 2004. Une diminution des stocks des entreprises a aussi freiné la croissance durant les trois premiers mois de 2005. Par contre, pendant la même période, la demande intérieure finale – un indicateur de l'activité économique intérieure – s'est accrue de façon appréciable, soit de 5,8 %. Comme prévu, cette expansion a eu pour moteurs certaines composantes sensibles aux taux d'intérêt, comme les investissements dans le secteur des machines et du matériel et les dépenses de consommation, en particulier celles relatives à l'acquisition de biens durables.

La croissance économique devrait demeurer modeste au deuxième trimestre de 2005, pendant que les importants stocks accumulés par les entreprises à la fin de 2004 continuent de s'alléger. Cependant, l'augmentation du PIB s'accélérera dans la seconde moitié de l'année. Elle se chiffrera en moyenne à 2,8 % pour 2005, puis elle se raffermira pour atteindre 3,2 % en 2006.

Les taux hypothécaires

L'inflation au Canada se comporte bien. Comme le taux d'expansion de l'économie restera inférieur à la tendance pendant la première moitié de 2005, il est peu probable que des pressions inflationnistes importantes se fassent sentir à court terme. Toutefois, certains indicateurs donnent à penser que l'économie canadienne approche de son plein potentiel : le rapport emploi-population quasi record indique que le plein emploi est atteint, les taux d'utilisation de la capacité de production sont très élevés, et l'écart de production est faible. Par conséquent, on s'attend à ce que la Banque du Canada majore graduellement les taux d'intérêt en 2005 et 2006 afin de ramener la conjoncture monétaire à une position plus neutre. Résultat : le taux préférentiel se relèvera lentement cette année et l'an prochain.

Parmi les prêts hypothécaires à taux fixe, ceux d'une durée de cinq ans sont les plus populaires et leur taux d'intérêt varie en fonction du coût des emprunts sur les marchés obligataires. De mars à juin 2005, le rendement des obligations a diminué, ce qui a fait baisser de 55 centièmes de point le taux affiché des prêts hypothécaires de cinq ans.

Les taux affichés des prêts hypothécaires devraient monter modérément pendant le second semestre de 2005 et poursuivre leur ascension en 2006. Cependant, l'inflation maîtrisée, la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et la faible croissance économique au Canada limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux d'intérêt et des taux hypothécaire au pays.

Les taux hypothécaires devraient rester bas et gagner environ 25 centièmes de point cette année et autour de 50 centièmes l'an prochain. On prévoit qu'en 2005 et 2006, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement dans les fourchettes suivantes : 4,50-5,75 %, 5,25-6,25 % et 5,50-6,50 %.

La migration

En matière d'immigration, le Canada vise à accueillir entre 220 000 et 245 000 nouveaux résidents permanents par année. En 2004, plus de 235 000 personnes sont venues s'établir au Canada, comparativement à quelque 221 000 l'année précédente.

Dans les années qui viennent, l'immigration continuera de s'accroître. Les immigrants nouvellement arrivés au pays ont tendance à emménager d'abord dans un logement locatif. Avec le temps, une proportion croissante d'entre eux achète une habitation.

L'emploi et le revenu

En 2004, l'emploi a connu une forte croissance de 1,8 %, et la plupart des postes créés étaient à plein temps. Depuis le début de 2002, environ 1,1 million d'emplois ont été créés, ce qui a fait descendre le taux de chômage. Ce dernier se situait à 6,7 % en juin 2005, son niveau le plus bas jamais enregistré.

Comme l'économie canadienne est proche du plein emploi, l'expansion du marché du travail devrait ralentir pour retrouver un rythme plus soutenable qui soit en harmonie avec l'accroissement de la population. On prévoit donc que l'emploi progressera de 1,5 % en 2005 et de 1,4 % en 2006.

La hausse du revenu personnel disponible est demeurée vigoureuse en 2004. Elle s'est établie à 3,9 %, chiffre de plus de deux fois supérieur au taux d'inflation mesuré par l'indice des prix à la consommation, soit 1,8 %. L'augmentation de l'emploi et du revenu maintiendra la demande de logements à un bon niveau.

La confiance des consommateurs

La vigueur de l'emploi, la progression du revenu et la faiblesse des taux d'intérêt ont contribué à susciter un sentiment de confiance chez les consommateurs. L'indice des attitudes des consommateurs, établi par le Conference Board du Canada, demeure passablement élevé et montre que les Canadiens sont optimistes en ce qui concerne leur situation financière présente et future. Grâce à cette confiance, la demande de logements demeurera vive cette année et l'an prochain.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observation
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires augmenteront modestement au cours des deux prochaines années, mais ils resteront bas par comparaison à ce qui a été observé par le passé. Leur hausse affaiblira progressivement la demande d'habitations.
Emploi	L'emploi continuera de stimuler la demande de logements. Cependant, l'économie canadienne étant proche du plein emploi, la croissance de l'emploi ralentira pour retrouver une cadence qui cadre davantage avec le rythme d'expansion de la population, ce qui calmera la demande sur le marché de l'habitation.
Revenu	Le ralentissement de la croissance de l'emploi pourrait modérer légèrement la progression du revenu disponible. En revanche, la hausse du revenu des ménages atténuera l'effet de la montée des charges de remboursement hypothécaire sur la demande de logements.
Migration nette	Les immigrants nouvellement arrivés au pays ont tendance à emménager d'abord dans un logement locatif et à s'installer dans les grands centres urbains. Ainsi, un redressement de l'immigration aura pour effet premier de stimuler la demande sur le marché locatif. Avec le temps, par contre, une proportion croissante des immigrants accèdent à la propriété, ce qui fait augmenter la demande de logements pour propriétaire-occupant et les mises en chantier.
Accroissement naturel de la population	La population canadienne vieillit, et de moins en moins d'habitants sont en âge d'avoir des enfants. Par conséquent, l'apport des naissances à l'accroissement démographique diminue. Toutefois, l'incidence du faible taux de natalité actuel sur la formation de ménages et la demande de logements ne se fera pas sentir avant 20 ou 30 ans, lorsque les bébés d'aujourd'hui arriveront à l'âge de voler de leurs propres ailes.
Confiance des consommateurs	L'indice des attitudes des consommateurs, mesuré par le Conference Board du Canada, indique que ces derniers demeurent très confiants. La conjoncture économique favorable qui est prévue cette année et l'an prochain continuera de donner aux consommateurs le goût de dépenser, ce qui soutiendra l'activité sur le marché de l'habitation.
Marché de la revente	Grâce au niveau élevé des nouvelles inscriptions et au repli simultané des ventes S.I.A.®, surtout en 2006, le marché de la revente se rééquilibrera davantage. De ce fait, la progression des prix sera moins forte l'an prochain. Ce meilleur équilibre du marché de l'existant fera diminuer le débordement de la demande sur le marché du neuf et exercera des pressions à la baisse sur les mises en chantier.
Taux d'inoccupation	En 2004, le taux d'inoccupation dans les régions métropolitaines du Canada s'est accru pour la troisième année de suite. Le tassement de la demande sur le marché locatif limitera le nombre de logements locatifs qui seront mis en chantier.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

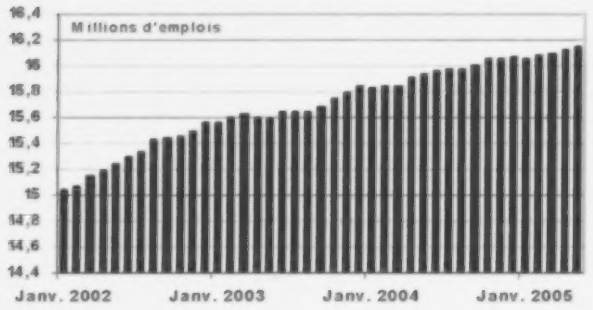
Prévisions pour le marché de la rénovation

Le nombre record de ventes de logements existants conclues ces dernières années, la vitalité du marché de l'emploi et la multiplicité des mises en chantier d'habitations continueront d'entraîner une forte croissance des dépenses de rénovation en 2005. Toutefois, un ralentissement de la création d'emplois et une diminution de la construction résidentielle et des reventes modéreront la progression des dépenses dans ce secteur en 2006.

Perspectives à court terme

Grâce à la vigueur de l'économie canadienne, et plus particulièrement à celle des marchés de l'habitation et de l'emploi, les dépenses de rénovation ont augmenté à un rythme régulier depuis 1999[1]. La bonne croissance de l'emploi s'est traduite par une hausse constante du revenu qui a facilité le financement de projets de rénovation et donné aux consommateurs la confiance nécessaire pour se lancer dans de telles dépenses. Les bas taux hypothécaires et le nombre record de reventes observés ces dernières années ont aussi contribué à stimuler l'activité sur le marché de la rénovation.

Emploi total au Canada



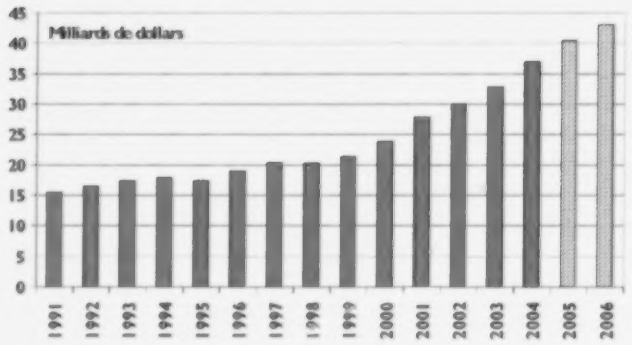
Sources : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Les dépenses de rénovation resteront élevées en 2005; elles s'accroîtront de 10,1 % pour se situer à 40,7 milliards de dollars. Cependant, leur progression ralentira en même temps que l'activité sur le marché de l'existant. Ainsi, en 2006, les dépenses de rénovation augmenteront de 7,1 % et se chiffreront à 43,6 milliards de dollars.

Autre record de reventes en 2004!

Les ventes de logements existants sont le principal moteur des dépenses de rénovation. Les ventes S.I.A.® ont atteint le nombre record de 460 703

Dépenses de rénovation



Sources : SCHL, prévisions pour 2005 et 2006; Statistique Canada

en 2004, dépassant de plus de 26 000 le sommet de 2003 . En général, les ménages rénovent durant les trois années suivant l'achat d'une habitation existante, d'où la forte corrélation entre les reventes et les dépenses de rénovation.

Cette année, le nombre de ventes de logements existants devrait descendre à 455 900. Il se repliera de 1 % par rapport au record de 2004, pour s'établir à son deuxième niveau en importance. En 2006, les reventes diminueront de 4,9 % mais resteront nombreuses, se chiffrant à près de 434 000. Le rythme sans précédent des ventes de logements existants ces dernières années et le volume soutenu qui est attendu durant la période de prévisions fourniront de solides assises au secteur de la rénovation, où l'activité sera alimentée par les nouveaux propriétaires qui investiront dans l'amélioration de leur habitation.

Les bas taux d'intérêt maintiennent à un niveau peu élevé le coût du financement des travaux importants

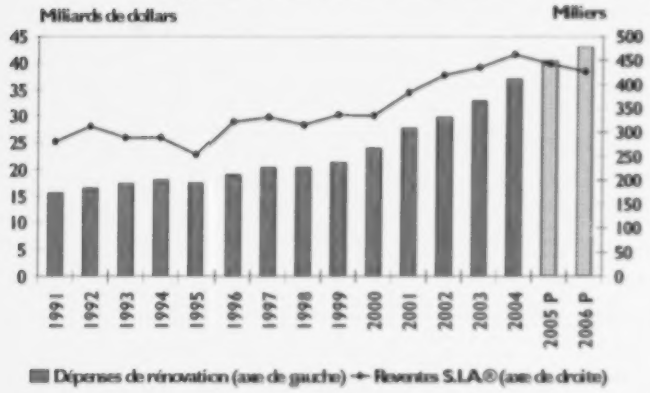
Le dégagement d'avoir propre foncier au moyen d'un prêt de refinancement hypothécaire ou d'une marge de crédit garantie par la propriété peut être très utile

[1] Selon Statistique Canada, les dépenses de rénovation ont été révisées parce que l'activité dans ce secteur a été sous-estimée durant la période allant de 1999 à 2002. Le montant des dépenses de rénovation en 2002 a été redressé; il a été porté de 24,8 à 29,8 milliards de dollars (en dollars courants).

Personne-ressource : Julie Taylor, 613-748-2239, jtaylor@cmhc-schl.gc.ca

Suite à la page 7

Dépenses de rénovation et reventes



Sources : SCHL, prévisions pour 2005 et 2006; Association canadienne de l'immeuble; Statistique Canada

pour financer de grands travaux de rénovation. Durant la dernière année, les taux hypothécaires à cinq ans affichés ont touché leur niveau le plus bas depuis les années 1950. En même temps, la hausse des prix des habitations a fait croître l'avoir propre dont disposent les propriétaires de logement pour emprunter. Comme les taux d'intérêt devraient rester faibles durant encore quelques années, le refinancement demeurera une solution attrayante, ce qui stimulera le marché de la rénovation.

Région de l'Atlantique : les dépenses de rénovation continueront d'aller bon train

Un léger affaiblissement de l'activité sur les marchés du neuf et de la revente fera ralentir la progression des dépenses totales de rénovation en 2005 dans les provinces de l'Atlantique. Le marché de la rénovation restera toutefois un stimulant assez important pour la construction résidentielle dans cette région, parce que le parc de logements y est plus âgé en moyenne que dans le reste du Canada. C'est au Nouveau-Brunswick que les dépenses de rénovation augmenteront le plus cette année (13,8 %) et en 2006 (7,1 %).

Québec : les propriétaires d'habitations vont continuer de rénover

Le taux de croissance des dépenses de rénovation, qui était de 14,1 %, en 2004, devrait descendre plus près de la moyenne canadienne, en raison notamment d'un essoufflement de la création d'emplois en 2005 et 2006 et d'une contraction graduelle du volume de mises en chantier et de reventes. Les dépenses de rénovation devraient s'intensifier de 11,3 % en 2005, puis de 9,1 % en 2006, sous l'effet de la baisse continue des ventes de logements existants.

Ontario : activité toujours vive

Même si l'activité se calmera sur le marché de la revente en 2005, le secteur de la rénovation continuera d'être soutenu par la multitude de reventes conclues les années précédentes. Les bas taux hypothécaires seront un autre moteur important dans la province, surtout à Toronto. Selon les résultats de l'Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation, réalisée par la SCHL, c'est dans cette ville que les dépenses de rénovation seront les plus élevées. Les données de l'Enquête montrent que le ménage torontois moyen ayant l'intention d'entreprendre des rénovations en 2005 prévoit y consacrer 21 796 $, tandis que le montant moyen relevé pour l'ensemble des six centres ayant fait l'objet de l'Enquête se situe à 14 000 $[2]. L'activité restera vive dans le secteur de la rénovation en Ontario; elle progressera de 8,1 % en 2005 et de 4,5 % en 2006.

Région des Prairies : l'Alberta arrivera première parmi les provinces des Prairies en 2005

En Alberta, les dépenses de rénovation devraient s'accroître de 9,8 % en 2005 et augmenter plus lentement en 2006, c'est-à-dire de 6,9 %. Le rendement élevé du marché de la revente ces dernières années contribuera à maintenir la vigueur de l'activité dans le secteur de la rénovation. Les perspectives sont semblables pour le Manitoba, où les dépenses dans ce domaine devraient progresser de 9,3 % en 2005 et de 7,2 % en 2006. Dans les provinces des Prairies, la plus forte croissance l'an prochain sera observée au Manitoba. Les plus faibles hausses en 2005 et 2006 seront enregistrées en Saskatchewan (8,4 et 4,0 % respectivement).

Colombie-Britannique : là où les dépenses de rénovation monteront le plus au pays en 2005 et 2006

Le nombre de reventes continuera de grimper en 2005 pour atteindre un niveau record de 98 000. En outre, la Colombie-Britannique est la province où le prix moyen des habitations est le plus élevé au Canada, ce

[2]La SCHL a mené sa dernière Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation à l'automne 2004 afin d'évaluer les intentions d'acheter ou de rénover une habitation entre le quatrième trimestre de 2004 et celui de 2005. L'Enquête a été réalisée dans six centres urbains du Canada : Halifax, Montréal, Ottawa, Toronto, Calgary et Vancouver.

Personne-ressource : Julie Taylor, 613-748-2239, jtaylor@cmhc-schl.gc.ca

qui fait de la rénovation une solution intéressante, bien souvent moins chère que de changer d'habitation. Les dépenses de rénovation dans cette province devraient s'amplifier de 15 % cette année, puis un peu moins – soit de 11,9 % – l'an prochain; ce ralentissement sera attribuable à une modération de l'activité sur le marché de la revente.

Dépenses de rénovation et de construction

		Rénovation			Construction		
		2004	2005 P	2006 P	2004	2005 P	2006 P
Terre-Neuve	(en M$)	641	691	735	394	353	335
	(var. en %)	14,5	7,8	6,4	21,5	-10,4	-5,3
Î.-P.-É.	(en M$)	132	144	150	127	121	112
	(var. en %)	9,3	9,0	4,2	32,1	-4,0	-7,6
Nouvelle-Écosse	(en M$)	1 125	1 206	1 259	735	757	719
	(var. en %)	14,3	7,2	4,4	10,4	3,0	-5,1
Nouveau-Brunsiwck	(en M$)	912	1 038	1 112	495	515	498
	(var. en %)	16,9	13,8	7,1	0,6	4,1	-3,3
Québec	(en M$)	9 555	10 634	11 598	8 151	7 336	6 859
	(var. en %)	14,1	11,3	9,1	28,3	-10,0	-6,5
Ontario	(en M$)	14 420	15 585	16 286	14 037	13 195	12 548
	(var. en %)	10,3	8,1	4,5	6,9	-6,0	-4,9
Manitoba	(en M$)	1 115	1 218	1 306	604	671	740
	(var. en %)	14,5	9,3	7,2	22,5	11,0	10,4
Saskatchewan	(en M$)	985	1 067	1 110	422	455	448
	(var. en %)	14,3	8,4	4,0	11,6	7,8	-1,5
Alberta	(en M$)	3 349	3 679	3 932	4 820	4 733	4 714
	(var. en %)	10,6	9,8	6,9	2,6	-1,8	-0,4
Colombie-Britannique	(en M$)	4 718	5 426	6 071	5 386	5 844	5 815
	(var. en %)	15,9	15,0	11,9	32,3	8,5	-0,5
Canada	(en M$)	36 951	40 687	43 558	35 318	33 980	32 788
	(var. en %)	12,5	10,1	7,1	15,0	-3,8	-3,5

Sources : SCHL, prévisions pour 2005 et 2006; Statistique Canada

Ventilation des dépenses de rénovation
(en millions de dollars; variation annuelle en pourcentage)

	2004	2005 P	2006 P
Modifications et améliorations	27 400	30 350	32 583
%	13,6	10,8	7,4
Réparations	9 551	10 337	10 975
%	9,6	8,2	6,2

Sources : Statistique Canada; SCHL, prévisions pour 2005 et 2006

Composantes des prévisions de la SCHL pour le marché de la rénovation

Les chiffres présentés dans ces prévisions de la SCHL correspondent aux dépenses de rénovation effectuées par des propriétaires-bailleurs et des propriétaires-occupants.

Modifications et améliorations : Travaux d'envergure qui font augmenter la valeur de la propriété (agrandissements ou modifications, ajouts d'équipement, etc.).

Réparations : Travaux d'entretien courants tels que la peinture, le calfeutrage ou le remplacement de l'équipement existant.

Personne-ressource : Julie Taylor, 613-748-2239, jtaylor@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

Aperçu

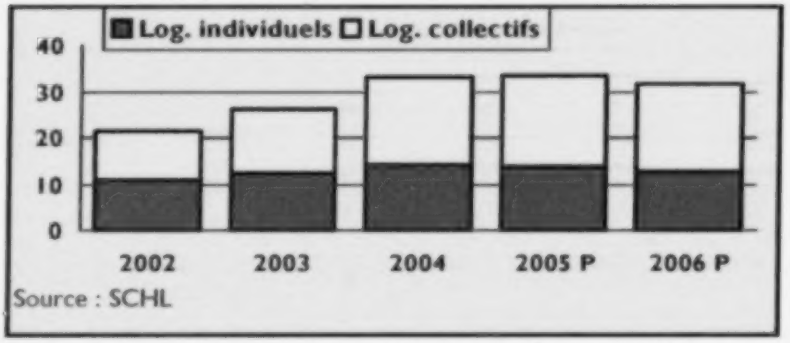
Une autre année exceptionnelle pour le secteur de l'habitation

Cette année, grâce notamment à la faiblesse des taux hypothécaires, à la progression de l'emploi, à la grande confiance des consommateurs et à l'expansion de l'économie, les marchés de revente enregistreront des volumes d'activité record et les niveaux de construction résidentielle seront supérieurs à la moyenne. Un certain ralentissement est prévu en 2006, car les prix relativement élevés des habitations et la montée graduelle des taux d'intérêt refroidiront le marché.

L'économie de la Colombie-Britannique a progressé de 3,9 % en 2004, sous l'impulsion surtout de l'accroissement des dépenses de consommation et des investissements dans l'immobilier résidentiel. La forte demande globale dont font l'objet les principaux produits d'exportation de la province stimule également l'activité économique. En 2005 et 2006, les bas taux d'intérêt soutiendront la demande intérieure tandis que le fléchissement de la croissance globale réduira l'apport du secteur du commerce. La force du dollar canadien stimulera les investissements dans les machines et le matériel, ce qui favorisera des gains de productivité. L'économie provinciale croîtra de 3,5 % en 2005 et de 3,3 % en 2006.

La construction non résidentielle s'intensifiera et disputera au secteur résidentiel les ressources disponibles – terrains, matériaux, main-d'œuvre qualifiée –, ce qui fera augmenter les coûts.

Mises en chantier, C.-B. (en milliers)



Source : SCHL

Le marché du travail de la Colombie-Britannique devrait connaître une expansion de 3,0 % en 2005 puis de 2,3 % en 2006, avec pour conséquence une baisse du taux de chômage. Des emplois seront créés tant dans le secteur des biens que dans celui des services. La progression de l'emploi augmentera la confiance des consommateurs, qui est déjà élevée, et soutiendra la demande de logements.

En 2005 et 2006, la migration interprovinciale se soldera par un gain de près de 10 000 habitants pour la Colombie-Britannique, ce qui portera à 1,2 % son taux de croissance démographique, alors que la moyenne nationale est de 0,9 %. Modeste en comparaison des chiffres enregistrés durant la première moitié des années 1990, ce gain aidera néanmoins à soutenir les marchés de l'habitation de la province.

L'offre de logements existants est en hausse, ce qui amènera les marchés à un plus grand équilibre. Cependant, la vive demande que connaîtra à court terme la majorité des types d'habitation maintiendra le niveau de la construction résidentielle au-dessus de celui exigé par les paramètres démographiques. Le nombre de mises en chantier montera à 33 600 en 2005 mais reculera à 31 600 en 2006.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La construction de maisons individuelles a plafonné, les constructeurs et les consommateurs s'étant tournés vers des types d'habitation moins chers. Les mises en chantier dans ce segment fléchiront de 1,8 % en 2005 et se chiffreront à 13 800. L'an prochain, 12 600 autres maisons individuelles s'ajouteront au parc résidentiel de la province.

Mises en chantier, logements collectifs : Dans le segment des logements collectifs, l'activité continuera sur sa lancée au cours des deux prochaines années, car les promoteurs répondront à la forte demande des consommateurs. La rareté des terrains, en particulier à Vancouver, favorisera la construction d'ensembles résidentiels. La plupart des nouveaux logements collectifs seront des appartements ou des copropriétés. Le nombre de mises en chantier s'élèvera à 19 800 en 2005 mais descendra à 19 000 en 2006.

Reventes : Les ventes S.I.A.® de logements existants atteindront le chiffre record de 98 000 en 2005, mais tomberont à 92 000 en 2006. Les nouvelles inscriptions suivent une tendance ascendante dans la plupart des marchés, ce qui crée un meilleur équilibre entre l'offre et la demande. Il y a toutefois des marchés où la demande demeure considérable alors que le nombre d'inscriptions y est inférieur à la moyenne des dix dernières années. Dans ces marchés, les augmentations de prix s'accéléreront.

Prix : La Colombie-Britannique continuera d'afficher le prix de revente moyen le plus élevé au Canada; il atteindra 319 000 $ en 2005 et 337 000 $ en 2006. Les hausses de prix demeureront supérieures au taux d'inflation grâce à la fermeté des facteurs fondamentaux soutenant la demande de logements.

Faits saillants au niveau provincial

Colombie-Britannique : première au pays pour le nombre de reventes par habitant

La Colombie-Britannique vient au premier rang des provinces canadiennes en ce qui a trait au rapport des ventes de logements existants à la population, place qu'elle a occupée pendant la plupart des vingt dernières années. La très grande vitalité du marché de la revente indique que la demande d'habitations est satisfaite en majeure partie par l'offre de logements existants. Pour ce qui concerne le rapport des mises en chantier de logements à la population, la Colombie-Britannique a occupé le premier rang dans les années 1990, mais elle a perdu cette place lorsque son solde migratoire interprovincial est devenu négatif vers la fin de la décennie. Celui-ci étant redevenu positif en 2003 et 2004, la demande de logements neufs s'est trouvée stimulée et la province a vu son rapport mises en chantier-population remonter au deuxième rang alors qu'il occupait la quatrième place l'année précédente.

Personne-ressource : Carol Frketich, 604-737-4067, cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Aperçu

Construction résidentielle : meilleur rendement depuis la fin des années 1970

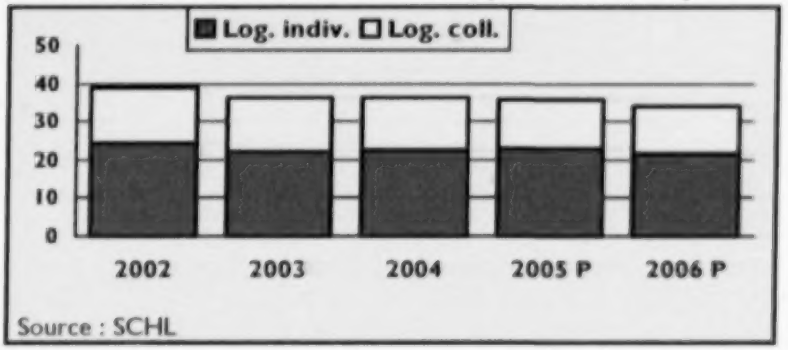
En 2005, le total des mises en chantier d'habitations en Alberta atteindra 36 000 et dépassera ainsi la barre des 30 000 pour la quatrième année de suite. On n'avait pas vu pareille performance depuis la fin des années 1970 et le début des années 1980. L'activité demeurera robuste en 2006, puisque les mises en chantier fléchiront légèrement pour se chiffrer à 34 000. L'Alberta continuera donc d'être la province qui compte le plus grand nombre de logements commencés par habitant.

Ces excellents résultats sont en partie attribuables à des conditions démographiques favorables. Grâce à des gains migratoires, la population croît en ce moment à un rythme annuel de 1,4 % en Alberta, contre environ 0,9 % au Canada. Cette poussée démographique entraîne la formation de ménages dans l'immédiat, ce qui renforce la demande de logements.

En plus de ces facteurs démographiques, les marchés de la revente et du neuf bénéficient du haut niveau de confiance des consommateurs. Selon l'indice des attitudes des consommateurs mis au point par le Conference Board du Canada, le nombre d'habitants des Prairies qui jugent la conjoncture propice à l'achat d'un logement ou d'une automobile a augmenté par rapport à l'an dernier. En Alberta, plusieurs indicateurs économiques témoignent de cette forte confiance des consommateurs. En effet, durant les quatre premiers mois de 2005, les ventes de logements existants et de véhicules automobiles neufs (pour le transport des personnes) se sont accrues respectivement de 7,1 et 15,9 % en regard de la même période en 2004, et les ventes au détail ont bondi de 10,1 %.

Grâce à des investissements continus dans le secteur de l'énergie, la conjoncture économique demeurera favorable en 2006. Néanmoins, on prévoit que les mises en chantier d'habitations fléchiront de 5,6 % par rapport à 2005. Étant donné que, depuis 2002, le rythme des mises en chantier d'habitations est supérieur à celui de la formation des ménages, il semblerait que la demande refoulée ait été satisfaite. Par conséquent, une réduction du niveau d'activité s'impose pour rétablir l'équilibre entre l'offre et la demande.

Mises en chantier, Alberta (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : De 23 000 en 2005, le nombre de mises en chantier descendra à 21 500 en 2006. Cette baisse sera principalement causée par le fait qu'un nombre accru d'accédants à la propriété préfèreront le segment des logements collectifs à celui des maisons individuelles. D'après des discussions tenues avec des intervenants du secteur, il semble que le coût croissant des maisons individuelles neuves incite une partie des acheteurs éventuels à envisager plutôt l'achat d'une maison jumelée ou en rangée, de prix plus abordable.

Mises en chantier, logements collectifs : À la fin du premier semestre de 2005, le cumul annuel des logements collectifs mis en chantier affichait une avance de plus de 25 % sur celui enregistré un an plus tôt. Afin d'éviter un gonflement de l'offre, les constructeurs devront ralentir la cadence durant la seconde moitié de l'année. Dans les centres urbains, la durée estimative de l'offre de logements collectifs pour propriétaires-occupants est actuellement de 12 mois, et celle de logements collectifs locatifs, de 20 mois. On peut donc s'attendre à ce qu'environ 13 000 logements collectifs soient mis en chantier en 2005, puis 12 500 en 2006.

Reventes : Le volume des ventes S.I.A.® est en voie d'atteindre un nouveau record en 2005, c'est-à-dire 59 000. Grâce à la forte demande et à l'ajout continu de nouvelles inscriptions dans la plupart des grands marchés, les ventes S.I.A.® demeureront vigoureuses en 2006; leur nombre descendra à 56 000.

Prix : Dans l'ensemble des principaux marchés, la hausse des prix est supérieure au taux d'inflation global. Selon les prévisions, le prix S.I.A.® moyen devrait croître de près de 10,4 % en 2005 et de 6,0 % en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

La croissance démographique stimule les ventes S.I.A.® à Lethbridge

Selon les résultats provisoires du recensement municipal, la population de Lethbridge a augmenté à un taux annuel composé moyen d'environ 2,2 % au cours des trois dernières années, ce qui est nettement supérieur à la moyenne provinciale, qui est de 1,4 %. Puisque le nombre de mises en chantier par habitant et le volume des ventes S.I.A.® par habitant sont demeurés constants à Lethbridge durant cette période, on peut dire que le niveau accru de la construction résidentielle et des ventes S.I.A.® au cours des dernières années tient essentiellement à la croissance démographique.

Personne-ressource : Vinay Bhardwaj, 403-515-3004, vbhardwa@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Aperçu

Le total des mises en chantier demeurera supérieur à 3 000

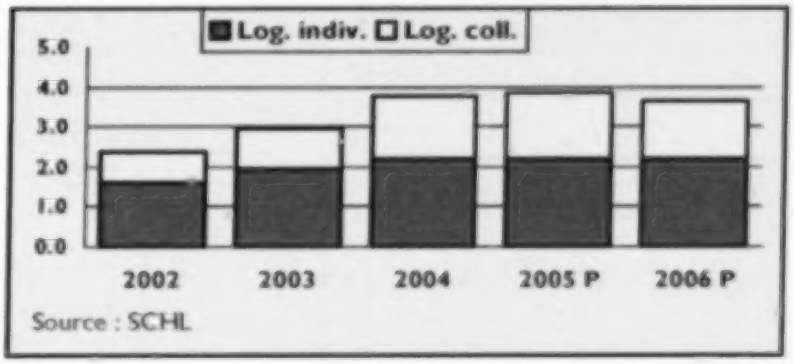
En Saskatchewan, les facteurs économiques et démographiques fondamentaux sont de bon augure pour le marché de l'habitation en 2005 et 2006. On prévoit que 3 850 habitations seront mises en chantier cette année, puis un peu moins l'an prochain, soit 3 600. Malgré ce repli, 2006 sera la quatrième année de suite où le total des mises en chantier dépassera 3 000 – du jamais vu depuis la fin des années 1980.

Après voir connu des soubresauts au début des années 2000, l'économie de la Saskatchewan a repris de la vigueur. Grâce à une hausse de la production agricole et de l'activité dans le secteur des ressources naturelles, l'économie croîtra de près de 3 % par année, en 2005 et en 2006.

L'expansion économique soutenue fera diminuer le nombre de Saskatchewanais qui seront tentés d'aller chercher du travail à l'extérieur de la province, ce qui entraînera une amélioration de la disponibilité des travailleurs qualifiés et de la croissance des ménages. De 1999 à 2002, la population âgée de 15 ans et plus a baissé d'environ 8 000 à cause de l'émigration interprovinciale. Or, la Saskatchewan va perdre beaucoup moins d'habitants au profit des autres provinces au cours de l'horizon prévisionnel. Pour cette raison, et grâce aux gains attribuables à l'immigration internationale et à l'accroissement naturel, la population de la province sera de nouveau à la hausse.

Parce que davantage de ménages seront formés, la demande de logements va augmenter – tant sur le marché de la propriété que sur le marché locatif. L'amélioration du bilan financier des consommateurs est un autre facteur positif pour les marchés de la revente et du neuf. En 2004, le revenu disponible par habitant (corrigé en fonction de l'inflation) a augmenté de 4,2 % – gain inégalé depuis 1995. Sous l'effet conjugué de la croissance économique et d'un faible taux de chômage, les salaires augmenteront plus fortement que l'inflation en 2005 et en 2006.

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : À Regina et à Saskatoon, les constructeurs de maisons individuelles travaillent à un rythme plus élevé qu'en 2004. Dans ces deux centres, le nombre de maisons individuelles en construction s'est élevé de plus de 20 %. La production ralentira toutefois, conformément aux prévisions, à cause du manque de main-d'œuvre et de terrains disponibles immédiatement. Les mises en chantier de maisons individuelles seront au nombre de 2 200, en 2005 comme en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs sont moins nombreuses qu'en 2004. La production des huit à douze derniers mois a porté le nombre total de logements en construction à plus de 400 à Regina comme à Saskatoon, et le rythme d'écoulement est constant. La SCHL prévoit que la construction de logements collectifs reprendra lorsque les habitations en stock auront été écoulées pendant l'été – période où l'on sait que les ventes augmentent. On s'attend à ce que 1 650 logements collectifs soient commencés en 2005 et 1 400 en 2006.

Reventes : Même si le redressement attendu des inscriptions n'a pas encore eu lieu, les ventes de logements existants sont en voie d'égaler le volume enregistré en 2004. La SCHL estime que sa prévision de 8 500 reventes pour cette année se réalisera si les inscriptions commencent à s'améliorer vers la fin de l'été. En 2006, les ventes S.I.A.[MD] devraient se chiffrer à 8 800.

Prix : La bonne qualité des habitations inscrites fait monter les prix dans l'ensemble de la Saskatchewan. À Regina, le prix S.I.A.[MD] moyen affiche un taux de croissance à deux chiffres. Compte tenu de cette forte augmentation, la SCHL a révisé ses prévisions à la hausse; on estime donc que le prix S.I.A.[MD] moyen progressera de 8,3 % en 2005 et de 5,0 % en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

La construction n'avait pas été si forte depuis 20 ans à Regina et à Saskatoon

Beaucoup de logements sont en construction à Regina et à Saskatoon, en grande partie grâce à la popularité des divers types de logements en copropriété. En 2004, il y avait en moyenne 861 habitations en construction à Regina – un sommet inégalé depuis 1986. La construction a été encore plus vigoureuse à Saskatoon, où l'on comptait en moyenne 925 habitations en construction l'an passé – du jamais vu depuis 1983. En 2005, les données mensuelles semblent indiquer que le nombre de logements en construction est inférieur à celui de l'an dernier à Regina, mais égal à la moyenne de 2004 à Saskatoon.

Personne-ressource : Paul Caton, 306-975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

Aperçu

Croissance démographique et stabilité économique soutiennent le marché de l'habitation

Au Manitoba, la demande de logements est stimulée par une croissance démographique très vive – la plus forte des 20 dernières années. La population manitobaine a progressé de 0,8 % entre janvier 2004 et janvier 2005, dans une large mesure grâce aux gains nets liés à l'immigration internationale.

L'arrivée de travailleurs de l'étranger est une excellente nouvelle pour la province, qui est aux prises avec une pénurie de travailleurs qualifiés. À l'heure actuelle, plus de 65 % des Manitobains de 15 à 64 ans occupent un emploi, comparativement à environ 63 % des Canadiens. Par conséquent, les employeurs des divers secteurs d'activité signalent qu'ils ont de la difficulté à trouver des candidats qualifiés pour combler les postes vacants.

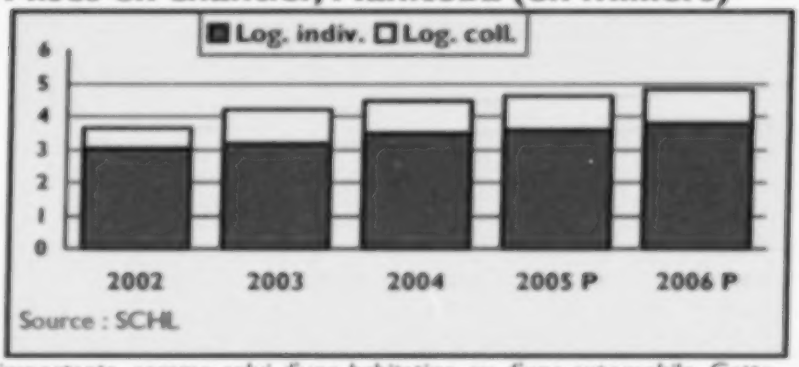
En revanche, le marché du travail étant serré, les travailleurs ont bénéficié d'augmentations salariales supérieures au taux d'inflation, ce qui leur a donné la confiance nécessaire pour faire des achats importants, comme celui d'une habitation ou d'une automobile. Cette conjoncture économique favorable devrait persister tout au long de 2005 et de 2006.

L'économie manitobaine croîtra d'environ 3 % cette année et l'an prochain. Puisque cette économie est diversifiée, la croissance s'étendra à plusieurs secteurs d'activité. Le taux de chômage se maintiendra autour de 5 %, et plus de 80 % des personnes actives auront un emploi à temps plein. Grâce à cette bonne situation d'emploi, il sera plus facile pour les ménages d'obtenir du financement pour des achats importants.

Ces prévisions dépendent aussi de la poursuite des efforts du gouvernement provincial pour attirer les immigrants internationaux en vue d'alléger la pénurie de travailleurs qualifiés.

Ensemble, la robustesse du marché de l'emploi et la croissance démographique créeront une demande qui donnera lieu à 4 600 mises en chantier d'habitations en 2005, et à 4 800 en 2006.

Mises en chantier, Manitoba (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le volume des mises en chantier de maisons individuelles sera limité par les conditions du marché à Winnipeg. L'offre de terrains viabilisés s'effrite dans cette ville, et le secteur sera confronté à une pénurie à court terme, car les nouveaux terrains viabilisés ne seront pas prêts avant au moins un an. Les promoteurs de Winnipeg devront profiter des possibilités offertes par la construction intercalaire. Au Manitoba, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles montera à 3 600 en 2005 et à 3 800 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Dans ce segment, le rythme de l'activité ne sera pas ralenti par la pénurie à court terme de terrains viabilisés à Winnipeg, car la plupart des ensembles qui seront mis en chantier ont déjà été approuvés et sont au stade de la prévente. On prévoit donc que la cadence de production actuelle se maintiendra au cours des prochaines années : 1 000 logements collectifs devraient être commencés cette année et 1 000 autres, l'an prochain.

Reventes : À Winnipeg, où sont conclues près de 90 % des ventes S.I.A.® enregistrées au Manitoba, les inscriptions courantes continuent de se redresser. Grâce à cette offre accrue de logements, le nombre de ventes S.I.A.® dans la province montera à 13 000 en 2005, puis à 13 800 en 2006.

Prix : À Winnipeg, la hausse du volume des inscriptions courantes n'est pas suffisante pour répondre à la demande. Par conséquent, le prix S.I.A.® moyen continuera de s'élever au Manitoba; il s'accroîtra de10,7 % en 2005, puis de 6,1 % en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

La Ville de Winnipeg est prête à approuver l'attribution de nouveaux terrains pour répondre à la demande croissante de logements

Winnipeg s'apprête à prendre de l'expansion. La migration nette étant devenue positive au Manitoba, la capitale a accueilli de nombreux arrivants. Il en a résulté une demande accrue de logements, qui se répercute sur le niveau des mises en chantier depuis quelques années. Bon nombre des grands quartiers de Winnipeg n'ont plus de terrains disponibles pour la construction, et de nouveaux lotissements résidentiels doivent être créés. Les promoteurs et les urbanistes préparent des plans qui prévoient l'ajout de jusqu'à 20 000 nouveaux terrains pour maisons individuelles dans des lotissements autour de la ville. On prévoit que ces terrains permettront de répondre à la demande de logements à Winnipeg au cours des 20 prochaines années.

Personne-ressource : Dianne Himbeault, 204-983-5648, dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Aperçu

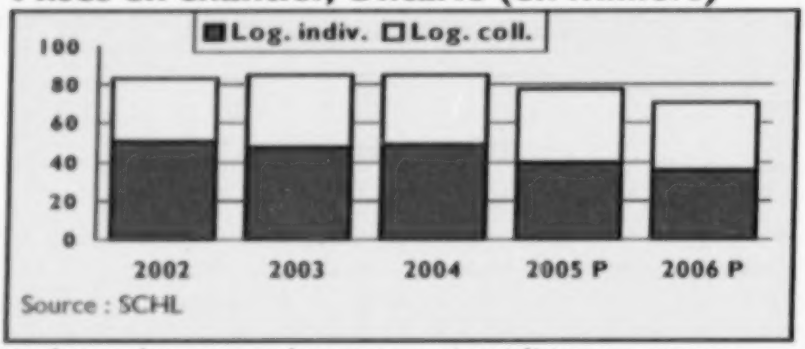
Les mises en chantier d'habitations ralentissent

En Ontario, les mises en chantier d'habitations demeureront supérieures aux moyennes historiques, mais la part du marché occupée par les logements neufs diminuera, au profit des habitations existantes. La hausse du prix des maisons individuelles neuves et des coûts de construction, le manque de terrains disponibles et le choix accru sur le marché de la revente feront baisser le nombre de logements mis en chantier; celui-ci devrait s'établir à 78 000 cette année et à 71 000 l'an prochain.

La croissance de l'économie ontarienne sera appréciable, mais inférieure à la moyenne canadienne. L'attitude des consommateurs demeurera positive, grâce surtout aux bas taux d'intérêt et à l'accroissement de l'avoir propre des propriétaires d'habitations. Par conséquent, les ventes au détail resteront vigoureuses. Les entreprises continueront aussi de hausser leurs dépenses d'investissement dans les machines et le matériel. Il faudra que la fermeté de la demande intérieure se maintienne pour compenser les difficultés éprouvées par les exportateurs de la région sur le plan concurrentiel. En effet, les livraisons des fabricants ontariens ont plafonné; même s'il est à la hausse, le nombre de fabricants signalant que leurs commandes ont augmenté est inférieur aux moyennes historiques. Au chapitre de l'emploi, le nombre de personnes actives en Ontario a atteint un niveau quasi-record. La croissance de l'emploi restera donc solide dans la province, mais elle sera moins prononcée qu'à la fin des années 1990.

La progression de l'emploi et les taux d'intérêt perdront de leur effet stimulant sur les marchés de l'habitation. Ces derniers seront affaiblis également par une décélération de l'accroissement démographique, imputable au vieillissement de la population ontarienne, et par un ralentissement des gains migratoires. Bien que l'immigration ait augmenté dans la province en 2004, la proportion d'immigrants qu'accueille l'Ontario sur l'ensemble de l'immigration canadienne est en baisse (elle est passée d'un sommet de 59 %, en 2001, à 53 %, en 2004). De même, le solde migratoire interprovincial demeurera négatif. En raison d'une création d'emplois plus lente dans le secteur de la fabrication et du prix croissant des habitations, le Centre du Canada exercera moins d'attrait auprès des migrants.

Mises en chantier, Ontario (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Malgré l'accroissement rapide de la population dans la mi-quarantaine, qui préfère les habitations de faible densité, le prix élevé des maisons individuelles incitera bon nombre d'Ontariens susceptibles d'acheter une habitation à se tourner vers le marché – plus abordable – des logements collectifs. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles descendra à 40 000 en 2005, puis à 35 500 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Deux facteurs semblent indiquer que la construction de copropriétés demeurera vive : on trouve sur le marché un nombre décroissant mais tout de même élevé d'accédants à la propriété, dont la préférence va aux logements plus abordables, et les politiques provinciales favorisent les ensembles d'habitation de haute densité. Les maisons en rangée seront de plus en plus prisées par les personnes à la recherche d'une habitation avec entrée privée au niveau du sol. Les mises en chantier de logements collectifs augmenteront en 2005 pour s'établir à 38 000, avant de descendre à 35 500 en 2006.

Reventes : Les ventes conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® resteront vigoureuses, car on prévoit que leur volume sera à peine plus bas que le sommet sans précédent atteint en 2004. Elles se chiffreront à 193 000 en 2005 et à 186 000 en 2006.

Prix : Les prix des logements sont élevés et leur croissance est plusieurs fois supérieure à la progression de l'inflation. L'écart entre le taux d'inflation et le taux d'augmentation des prix des logements s'amenuisera grâce à l'accroissement des inscriptions de logements existants. On s'attend à ce que le prix des habitations en Ontario monte de 7,7 % en 2005 et de 4,5 % en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

Aucun signe de bulle spéculative en Ontario

Plusieurs ont la mémoire longue et se souviennent des bulles de prix qui se sont produites dans certains marchés de l'habitation, notamment à Calgary (fin des années 1970) et, bien sûr, dans le Sud de l'Ontario à la fin des années 1980. Vu la récente escalade du prix des habitations en Ontario, certaines personnes se demandent peut-être si le marché présente actuellement des signes de bulle des prix. Une bulle spéculative se crée lorsqu'un bien subit des hausses de prix nettement supérieures à la norme historique sur une longue période et que ces hausses résultent principalement de la spéculation, c'est-à-dire qu'on suppose que ce bien pourra être vendu plus cher à une personne qui l'acquerra pour la même raison. D'habitude, les conditions suivantes doivent être réunies pour qu'une bulle des prix se forme : a) le prix des logements (prix nominal et prix corrigé en fonction de l'inflation) augmente de façon marquée et b) la hausse n'est pas appuyée par des facteurs fondamentaux liés à la demande de logements.

Compte tenu de ces critères, il serait difficile d'affirmer que le marché de l'habitation de l'Ontario est entré dans une bulle spéculative. En effet, le prix nominal et le prix corrigé en fonction de l'inflation des habitations de l'Ontario ont tous deux augmenté de façon constante ces dernières années, soutenus par les bas taux d'intérêt, une saine croissance de l'emploi et l'attitude positive des consommateurs. Ces solides facteurs fondamentaux se sont traduits par une forte demande de logements, laquelle a fait croître le prix des habitations. Puisque rien ne permet de conclure à une bulle spéculative, il est en outre peu probable que les prix s'effondrent.

Personne-ressource : Ted Tsiakopoulos, 416-218-3407, ttsiakop@cmhc-schl.gc.ca

Québec

Aperçu

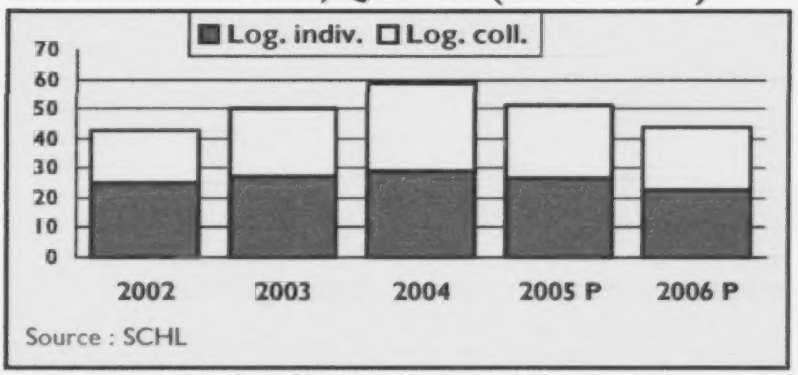
Baisse de la demande de logements en 2005

Au Québec, l'économie devrait prendre de l'expansion, mais son taux de croissance restera inférieur à la moyenne canadienne en 2005 et 2006. Encore confiants, les consommateurs continueront de dépenser, et les investissements des entreprises resteront considérables. Cependant, les dépenses du gouvernement provincial seront limitées par le faible dividende budgétaire, tandis que le secteur des exportations du Québec continue de s'adapter à la valeur élevée du dollar canadien. Par conséquent, le PIB devrait croître de 2,5 % en 2005 et de 2,7 % en 2006, et l'emploi progressera d'environ 1,1 % pendant chacune de ces deux années.

L'évolution du profil démographique de la province aidera à soutenir le secteur de l'habitation au Québec. La hausse du nombre d'aînés entraîne déjà une demande accrue de logements adaptés, notamment de copropriétés pour retraités et d'unités dans des résidences pour personnes âgées (voir *Faits saillants au niveau provincial*). Par ailleurs, l'augmentation forte et constante de l'immigration a fait passer le bilan migratoire de 15 000 à plus de 33 000 personnes entre 2000 et 2004, faisant ainsi grossir la population de la province de plus de 120 000 habitants. Ces facteurs démographiques stimuleront la demande de logements et modéreront la diminution des mises en chantier en 2005 et 2006.

Le rythme de la construction résidentielle a plus que doublé au Québec entre 2000 et 2004. Les perspectives de l'emploi et la croissance économique étant faibles, le nombre de mises en chantier d'habitations fléchira mais restera relativement élevé; il s'établira à 51 000 en 2005 et à 44 100 en 2006.

Mises en chantier, Québec (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles descendra à 26 500 cette année. Le ralentissement de la création d'emplois, l'intensification des pressions sur les prix et la progression de l'offre de logements existants continueront de faire fléchir la demande de maisons neuves. La remontée des taux hypothécaires se conjuguera à ces facteurs en 2006, ce qui fera tomber le nombre de mises en chantier de maisons individuelles à 22 600 l'an prochain.

Mises en chantier, logements collectifs : L'évolution du profil démographique continuera de soutenir la demande de copropriétés, de résidences pour aînés et de logements locatifs traditionnels. Cependant, après plusieurs années de forte croissance, les mises en chantier de logements collectifs – surtout d'appartements – régresseront et se chiffreront à 24 500 en 2005 et à 21 500 en 2006.

Reventes : L'accroissement de l'offre et la modération des pressions sur les prix contribueront à maintenir l'activité à un haut niveau. Par contre, le nombre de ventes S.I.A.® diminuera pour s'établir à 65 000 en 2005 et à 58 000 en 2006.

Prix : Même si le marché de la revente continue de favoriser les vendeurs, la hausse des inscriptions et le repli de la demande fera ralentir la croissance des prix des habitations en 2005 et 2006. Ainsi, le prix de revente moyen devrait se situer à 186 000 $ cette année et à 194 000 $ l'an prochain.

Faits saillants au niveau provincial

La construction fait monter le taux d'inoccupation dans les ensembles d'appartements pour retraités

Selon les résultats de la plus récente enquête sur les maisons de retraite réalisée par la SCHL, la demande de logements pour retraités demeure très forte au Québec. En fait, même si la construction de maisons de retraite s'est beaucoup intensifiée ces dernières années, le taux d'inoccupation dans ces ensembles n'a augmenté que légèrement en 2004. Cela dit, les résultats de l'enquête montrent que les taux se sont quand même élevés dans la plupart des principaux marchés du Québec. Ils ont progressé dans quatre des six régions métropolitaines de recensement (RMR) de la province, et ce, tant dans le segment des appartements que dans celui des maisons de chambres pour retraités. Dans la région de Montréal, où l'on trouve de loin le plus important parc de logements pour retraités de la province (plus de 28 000 unités), le taux d'inoccupation est passé de 1,7 à 2,9 % entre octobre 2003 et octobre 2004. La hausse est principalement attribuable à celle survenue dans les ensembles d'appartements pour retraités. À Québec, l'augmentation a été un peu plus importante, le taux étant monté de 1,9 à 3,5 %. Comme par les années passées, les résultats indiquent que les taux d'inoccupation sont plus bas dans le cas des logements spacieux situés dans de grands ensembles d'appartements pour retraités.

Personne-ressource : Kevin Hughes, 514-283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

Aperçu

Croissance alimentée par les projets d'immobilisations

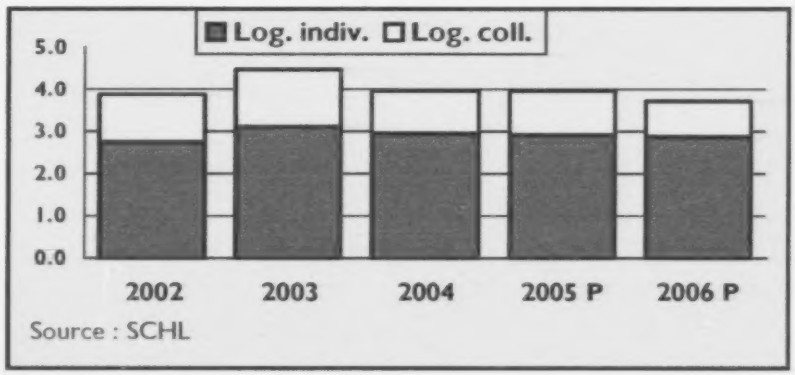
Soutenue par les investissements considérables dans le secteur de l'énergie, l'économie du Nouveau-Brunswick devrait croître à un rythme modéré durant la période de prévision. Après avoir été vigoureux en 2004, les secteurs de la fabrication et des exportations devraient connaître un ralentissement à cause de la valeur élevée du dollar canadien et de l'affaiblissement de la croissance aux États-Unis.

Les investissements en capital contribueront pour beaucoup à la croissance économique de la province au cours de la période visée par les prévisions. La construction du terminal de gaz naturel liquéfié, la centrale de cogénération de la Trans-Canada Pipeline à Saint John, l'élargissement à quatre voies de la route transcanadienne et la remise à neuf de la centrale nucléaire de Point Lepreau comptent parmi les projets d'envergure qui continueront de favoriser l'expansion économique.

Après s'être redressée en 2004, la croissance de l'emploi ralentira en 2005. Par contre, il se créera des emplois tant dans le secteur des biens que dans celui des services, grâce à l'excellent rendement qu'afficheront les secteurs de la fabrication, des services d'enseignement et des soins de santé durant la période de prévision. L'emploi devrait progresser de 0,8 % en 2005 et de 1,2 % en 2006, tandis que le PIB provincial gagnera 2,5 % cette année et 2,8 % l'an prochain.

La hausse des prix des habitations neuves, conjuguée à la multiplication des nouvelles inscriptions, fera descendre le nombre de mises en chantier de maisons individuelles. Cependant, cette baisse sera entièrement contrebalancée par l'augmentation prévue du côté des jumelés et des appartements. Ainsi, le total des mises en chantier d'habitations se chiffrera à 3 950 en 2005 et à 3 720 en 2006.

Mises en chantier, N.-B. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'élévation des coûts de construction et des prix des terrains dans les centres urbains contribuera au recul des mises en chantier de maisons individuelles prévu cette année et l'an prochain. La progression du nombre d'inscriptions dans les principaux marchés urbains y participera également, car elle incitera certains acheteurs à opter pour un logement existant. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles descendra à 2 920 en 2005 puis à 2 900 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Après s'être repliée dans deux des trois grands centres urbains l'an dernier, la construction de logements collectifs s'accroîtra dans tous les centres en 2005. Le nouveau programme de logement abordable aidera à stimuler la production d'ensembles locatifs cette année et l'an prochain. On prévoit ainsi que le nombre de mises en chantier de logements collectifs atteindra 1 030 en 2005 et qu'il tombera ensuite à 820 en 2006.

Reventes : La hausse des nouvelles inscriptions et l'élargissement des écarts de prix entre le marché de l'existant et celui du neuf inciteront bon nombre de ménages à préférer une habitation existante. Les ventes S.I.A.® se chiffreront à 6 050 cette année – un record – et resteront à ce niveau en 2006.

Prix : La croissance des prix se modérera en 2005 vu l'augmentation des inscriptions. En outre, la hausse des coûts de possession et des taux hypothécaires en 2006 affaiblira la demande de logements de prix plus élevé. La progression du prix S.I.A.® moyen ralentira pour se chiffrer à 4,5 % en 2005 et à 2,4 % en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

Le secteur de l'énergie influe beaucoup sur l'économie du Sud du Nouveau-Brunswick

La ville de Saint John accueille la plus importante raffinerie de pétrole au Canada, en plus d'être située près des centrales énergétiques de Coleson Cove et de Point Lepreau. Irving, en partenariat avec le géant espagnol Repsol, construit par ailleurs une usine de gaz naturel liquéfié à Mispec. Le secteur de l'énergie est déterminant pour la croissance économique du Sud de la province. Outre les emplois qui sont directement liés aux divers aspects de l'exploitation, il s'est développé un savoir-faire au cours des années par l'entremise de l'Université du Nouveau-Brunswick et du nouvel institut de l'énergie à Saint John. L'attention s'est tournée récemment vers la centrale nucléaire de Point Lepreau; la décision du gouvernement de procéder ou non à la remise à neuf de celle-ci, au coût de 1,4 milliard de dollars, dépend du soutien financier des gouvernements fédéral et provincial. On ne s'attend pas à ce que la décision soit prise de sitôt, ce qui laisse dans l'incertitude les 700 travailleurs de la centrale et les centaines de personnes de la région dont l'emploi y est lié indirectement, qui risquent d'être touchés si l'on ne procède pas à la remise à neuf.

Personne-ressource : Jason Beaton, 506-851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

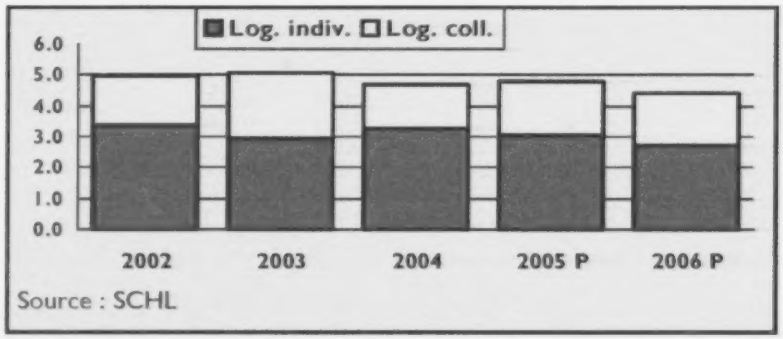
Nouvelle-Écosse

Aperçu

On s'attend à ce que le marché de l'habitation de la Nouvelle-Écosse demeure animé au cours des 18 prochains mois, puisque la vigueur du marché du travail et les coûts d'emprunt toujours bas continueront d'alimenter la demande de logements pour propriétaire-occupant. En 2005, l'activité devrait être légèrement plus intense qu'en 2004, année où le marché a bien performé. Pour 2006, on prévoit que le rythme de croissance des ventes, des mises en chantier et des prix ne connaîtra qu'une légère baisse.

L'appréciation des propriétés résidentielles, le repli du chômage et de bas taux d'intérêt forment une combinaison gagnante qui continue de stimuler la consommation, prolongeant ainsi la longue période de croissance continue des ventes au détail. On prévoit cependant qu'au cours des 18 prochains mois les investissements joueront un rôle de plus en plus important dans l'accélération de l'expansion économique, à mesure que la construction non résidentielle s'intensifiera et que la montée des taux d'intérêt refroidira l'ardeur des consommateurs.

Mises en chantier, Nouvelle-Écosse (en milliers)



Source : SCHL

Il reste que les secteurs de la fabrication, du commerce et du transport doivent surmonter une série d'obstacles, dont le prix élevé de l'essence et des taux de change moins favorables, qui pourraient limiter leur développement. En outre, l'exploration et la production énergétiques en mer demeureront modestes en dépit du prix élevé de l'énergie.

En somme, la croissance de l'économie et du marché du travail devrait faire en sorte que le repli de la demande de logements sera modéré au cours des 18 prochains mois. La faiblesse persistante des taux hypothécaires soutiendra la progression du nombre de mises en chantier, qui s'élèvera à 4 775 cette année, avant de diminuer de 7 % pour s'établir à 4 425 en 2006. La baisse sera attribuable à la montée des taux hypothécaires, qui réduira la demande ainsi que l'activité dans le secteur de la construction.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La construction de maisons individuelles sera plus intense qu'en 2004 dans les zones rurales et les petites agglomérations de la Nouvelle-Écosse, car les stocks de logements existants sont faibles dans différentes régions de la province. Par contre, dans la région de Halifax, une augmentation rapide du nombre de logements à vendre et une offre insuffisante de terrains viabilisés limiteront les mises en chantier de maisons individuelles. On s'attend donc à ce que celles-ci diminuent de 5 % dans la province cette année et de 11 % l'an prochain, pour se chiffrer respectivement à 3 075 et à 2 750.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir régressé de 32 % en 2004, le nombre de mises en chantier de collectifs devrait remonter fortement cette année. La hausse des coûts de construction et les attentes élevées des consommateurs envers la qualité continueront d'inciter les promoteurs à accroître la densité des nouvelles habitations afin de pourvoir les vendre à des prix attrayants. Dans la région de Halifax, le marché des copropriétés continue à croître à un rythme impressionnant, et la nouvelle politique municipale concernant le développement favorisera la construction d'ensembles de haute densité. Le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait donc grimper de 17,5 % cette année pour atteindre 1 700, puis descendre à 1 675 en 2006.

Reventes : Une forte augmentation des inscriptions S.I.A.® au premier semestre de 2005 a favorisé les ventes de propriétés résidentielles dans la région de Halifax. On prévoit toutefois un ralentissement de l'activité durant les six derniers mois de l'année. Les ventes de logements existants diminuent dans toutes les autres régions de la province, une tendance qui devrait se maintenir au cours des 18 prochains mois, car la montée des frais de possession d'une habitation calmera la demande. Les ventes S.I.A.® devraient diminuer de 1,4 % cette année et de 2,3 % l'an prochain, pour se chiffrer respectivement à 8 750 et à 8 550.

Prix : Malgré un gonflement des stocks d'habitations à vendre dans la région de Halifax et une légère baisse des ventes S.I.A.® dans l'ensemble de la province au premier semestre, les prix n'ont pas cessé leur ascension. Le prix S.I.A.® moyen devrait afficher une hausse surprenante de 12,9 % cette année et s'élever à 165 000 $. L'an prochain, il progressera beaucoup moins rapidement, soit de 3 %, et atteindra 170 000 $.

Faits saillants au niveau provincial

Le front de mer se développera grâce aux travaux menés dans le cadre du *Halifax Harbour Solutions Project*

Le *Halifax Harbour Solutions Project* va maintenant bon train. Les travaux, d'une valeur de 333 millions de dollars, devraient être achevés en 2008 et entraîner d'énormes avantages directs pour l'économie locale. En outre, ils influeront indirectement sur le secteur du tourisme, qui profitera du nombre accru de touristes et de résidents attirés par un front de mer agréable et propre. Les promoteurs immobiliers résidentiels manifestent aussi un plus grand intérêt envers les terrains situés près du port, sachant que celui-ci sera assaini. Des plans provisoires ont été élaborés pour un aménagement à zonage mixte de l'îlot jouxtant la rue Salter au centre-ville de Halifax, et il est envisagé de construire des ensembles de copropriétés, qui totaliseront 1 000 unités et comporteront des locaux commerciaux, sur les terrains occupés auparavant par la Dartmouth Marine Slips. D'autres aménagements sont également prévus sur le front de mer qui longe la route Bedford.

Personne-ressource : David McCulloch, 902-426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

Î.-P.-É.

Aperçu

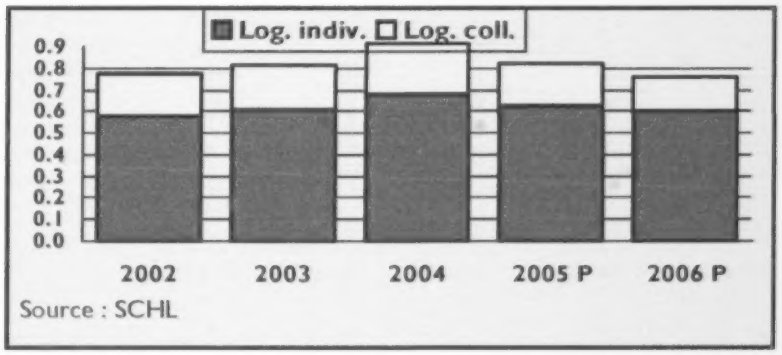
Croissance économique limitée en 2005

Certains des secteurs économiques clés de l'Î.-P.-É. devraient connaître une modeste reprise après leur performance médiocre de 2004. On s'attend à ce que les efforts de marketing de la province portent fruit et attirent sur son territoire de nouveaux visiteurs en provenance des autres régions du Canada. Toutefois, nombreux sont les touristes des années passées qui décideront de ne pas trop s'éloigner de leur domicile, car voyager coûte plus cher à cause du prix élevé de l'essence et des taux de change moins avantageux. Le secteur de l'agriculture sera soutenue par le rétablissement des récoltes de pommes de terre et par l'accroissement des prix de cette denrée. Toutefois, sa performance se trouvera entravée par la fermeté persistante du dollar canadien, qui réduira les profits engendrés par la hausse des prix.

Les bons résultats que continueront d'enregistrer les secteurs de la construction et de la fabrication stimuleront la croissance économique cette année. Les investissements dans la construction non résidentielle demeureront robustes pendant la période visée par les prévisions; l'année 2005 verra, notamment, l'achèvement ou le démarrage d'un certain nombre de projets de plusieurs millions de dollars. Aussi doit-on s'attendre à une expansion modérée de l'économie provinciale, qui se chiffrera à 2,0 % en 2005 et à 2,2 % en 2006. Le taux de croissance de l'emploi montera à 2,0 % cette année puis se repliera à 1,2 % l'an prochain.

Même si elle fléchit en 2005, la construction résidentielle devrait atteindre son troisième niveau en importance depuis 1990. Malgré ce ralentissement, l'économie maintiendra sa bonne performance. Le total des mises en chantier devrait s'élever à 825 en 2005, puis reculer de 7,9 % en 2006 pour s'établir à 760.

Mises en chantier, Î.-P.-É. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de maisons individuelles devraient rester nombreuses au cours de la période visée par les prévisions, même si leur total n'est pas aussi élevé que celui des deux dernières années; on en prévoit 630 en 2005 et 600 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : En 2005, 195 logements collectifs devraient être commencés, 42 de moins qu'en 2004. Ce repli s'explique par le fait que la construction de jumelés et de maisons en rangée retrouvera un niveau plus normal à Charlottetown et à Summerside. Le segment des collectifs devrait poursuivre son ralentissement en 2006, et le nombre de mises en chantier, descendre à 160.

Reventes : Cette année, le nombre de ventes S.I.A.® à l'Î.-P.-É. sera à peine moins élevé que le record de l'an dernier; on prévoit qu'il atteindra 1 450 tant en 2005 qu'en 2006. Vu la montée attendue des taux hypothécaires et le petit nombre de nouvelles inscriptions dans les principaux secteurs urbains, ce volume de transactions est un signe que le marché de la revente demeure très actif partout dans la province.

Prix : Voici plusieurs années que les prix connaissent une forte croissance en raison de la pénurie d'inscriptions et de la grande demande de logements existants dans les principaux centres urbains de l'île. Le prix de vente S.I.A.® moyen devrait progresser plus lentement en 2005 et en 2006 à cause de l'accroissement du nombre des nouvelles inscriptions. Il augmentera de 3,3 % cette année, pour s'établir à 114 500 $, puis de 3,1 % en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

Influence déterminante de la migration sur le marché de l'habitation de l'Île-du-Prince-Édouard

Même si la migration nette de l'Île-du-Prince-Édouard n'a toujours été qu'une fraction de celle que le Canada enregistre annuellement, son importance pour la province ne saurait être négligée. En fait, parmi les provinces dont la population s'est accrue entre 1998 et 2003, c'est à l'Île-du-Prince-Édouard que le solde migratoire représente la part la plus importante des gains démographiques totaux.

Comme bien d'autres régions du Canada atlantique, la province doit relever le défi de garder chez elle ses jeunes habitants en âge de travailler. Cependant, les jeunes qui abandonnent l'île pour chercher du travail ailleurs sont bien moins nombreux que les personnes plus âgées qui viennent s'y installer, en particulier de celles qui appartiennent au groupe des 45-64 ans. Beaucoup de ces dernières reviennent dans la province parce qu'elles aspirent à un mode de vie moins trépidant pour la dernière partie de leur carrière professionnelle. Entre 1998 et 2003, la plupart de ces immigrants sont venus s'établir dans le comté de Queens.

Personne-ressource : Jason Beaton, 506-851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

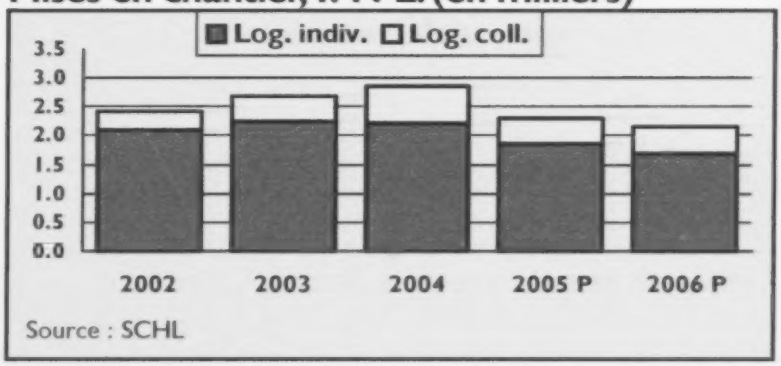
Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

La croissance du PIB de la province occupera le premier rang au Canada en 2006

Si l'économie de Terre-Neuve-et-Labrador est en passe de connaître la plus forte croissance au pays en 2006, ce ne sont pas tous ses secteurs qui seront florissants. Conformément aux tendances récentes, l'augmentation attendue du PIB réel sera en grande partie attribuable à l'accroissement de la production dans les industries du secteur primaire. Une année complète de production au champ pétrolier en mer de White Rose et à la mine de Voisey's Bay gonflera les exportations et fera bondir le PIB réel de 5,0 % l'an prochain. La signature de l'Accord atlantique, qui commande des recettes de deux milliards de dollars, et l'augmentation des redevances sur le pétrole au large des côtes ont donné à la province la possibilité de faire des investissements supplémentaires. L'engagement de fonds publics consécutif à l'accroissement des transferts fédéraux liés aux soins de santé et à la péréquation améliorera aussi, quoique modérément, les résultats économiques de la province à moyen et long terme. Les retards qu'a connus la pêche du crabe au début de 2005 ont entraîné une baisse d'activité dans le secteur de la transformation et des pertes de revenus pour de nombreux exploitants pêcheurs. À cause des réductions de quotas que subira encore cette pêche, les usines de transformation auront vraisemblablement moins de travail et devront licencier du personnel dans les années à venir. Étant donné la structure de l'industrie de la pêche, c'est l'économie des zones rurales qui souffrira le plus. La production de minerai de fer a repris cette année et, secondée par de bonnes hausses de prix, elle affichera des résultats très satisfaisants. Plombée par les difficultés qu'éprouve l'industrie de la pêche et la fin des travaux de construction à Voisey's Bay et White Rose, la croissance de l'emploi fléchira et sera de 0,5 % en 2005. En 2006, grâce à la progression du secteur des services, elle enregistrera un modeste gain de 0,2 %. La faiblesse de l'économie des zones rurales et la fin des grands travaux de construction maintiendront l'émigration à un niveau élevé, ce qui freinera encore davantage la demande de logements.

Mises en chantier, T.-N-L. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Divers facteurs se conjuguent pour faire régresser la demande de maisons individuelles : l'augmentation des coûts de construction, l'offre croissante d'habitations existantes moins chères et la préférence de plus en plus marquée que les acheteurs accordent aux logements collectifs, à quoi viennent s'ajouter la faiblesse de l'économie des zones rurales et le fléchissement de l'emploi. En conséquence, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait descendre à 1 880 en 2005, puis à 1 700 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Comme les investissements dans la construction de grands ensembles locatifs sont faibles et que l'achat d'habitations destinées à des propriétaires-occupants est en baisse, les mises en chantier de logements collectifs diminueront progressivement et s'établiront à 420 en 2005. Grâce en bonne partie à l'accroissement des fonds publics investis dans le logement abordable, elles augmenteront un peu en 2006 pour atteindre le total de 450. Le repli des achats de logements limitera aussi la demande de jumelés, et les mises en chantier d'habitations de ce type devraient dégringoler des hauts niveaux touchés l'an dernier. L'ascension des prix soutiendra la demande d'appartements accessoires aménagés dans des maisons individuelles, tandis que le nombre de copropriétés mises en chantier devrait demeurer au même point.

Reventes : Le Service inter-agences® de la province s'est élargi pour englober Humber Valley et la côte Ouest. L'expansion consécutive des ventes compensera en partie la diminution escomptée des transactions pour la période visée par les prévisions. On s'attend à ce que la régression des ventes au second semestre de 2005 annule les gains réalisés plus tôt cette année, de telle sorte que les ventes S.I.A.® enregistreront un léger repli et se chiffreront à 3 100. En 2006, leur nombre s'établira à 3 000.

Prix : À St. John's, l'offre s'est accrue et le marché est équilibré, si bien que la demande se refroidit et que la progression du prix S.I.A.® moyen va se modérer. Dans ces conditions, on prévoit que les augmentations de prix tomberont à 4,2 % en 2005 puis à 2,2 % en 2006.

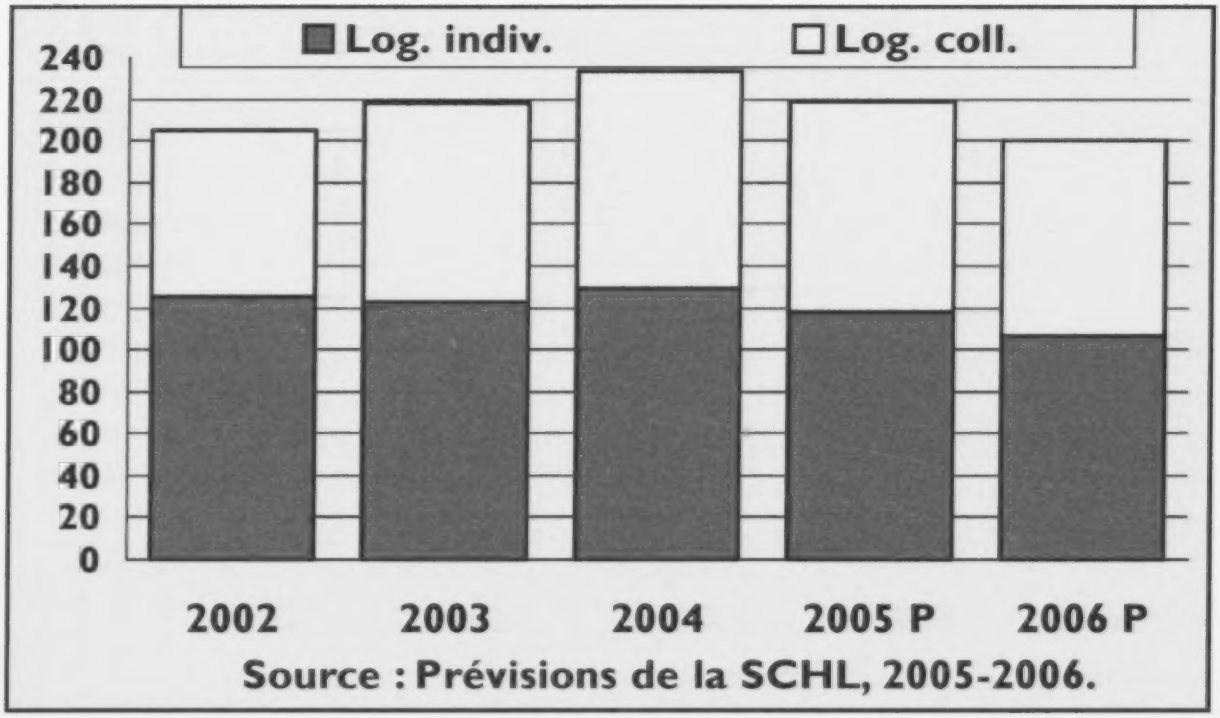
Faits saillants au niveau provincial

Le marché de la revente de St. John's retrouve l'équilibre

Après avoir favorisé les vendeurs pendant trois ans, le marché de la revente dans la région de St. John's est redevenu équilibré au début de l'été. Ce retour à l'équilibre est en grande partie attribuable à l'augmentation constante du nombre d'habitations à vendre. En fait, les inscriptions S.I.A.® courantes ont atteint au deuxième trimestre leur niveau le plus élevé des six dernières années, poursuivant une tendance commencée au milieu de 2003. Fin mai, leur total se chiffrait à 1 395, ce qui représente une progression de 41,1 % par rapport à la même période en 2004. Comme l'offre est plus abondante, les acheteurs peuvent prendre le temps de faire un choix. Par conséquent, les logements restent sur le marché plus longtemps et l'augmentation des prix donne des signes de ralentissement. Dans cette conjoncture, la demande d'habitations neuves fléchira elle aussi, les acheteurs étant de plus en plus nombreux à se tourner vers les logements existants, dont le prix est généralement plus bas.

Personne-ressource : Brian Martin, 709-772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada (en milliers)



Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006.

Total des mises en chantier d'habitations (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	1 459	1 788	2 419	2 692	2 870	2 300	2 150
%	6,4	22,5	35,3	11,3	6,6	-19,9	-6,5
Î.-P.-É.	710	675	775	814	919	825	760
%	15,3	-4,9	14,8	5,0	12,9	-10,2	-7,9
N.-É.	4 432	4 092	4 970	5 096	4 717	4 775	4 425
%	4,3	-7,7	21,5	2,5	-7,4	1,2	-7,3
N.-B.	3 079	3 462	3 862	4 489	3 947	3 950	3 720
%	10,9	12,4	11,6	16,2	-12,1	0,1	-5,8
QUÉ.	24 695	27 682	42 452	50 289	58 448	51 000	44 100
%	-4,1	12,1	53,4	18,5	16,2	-12,7	-13,5
ONT.	71 521	73 282	83 597	85 180	85 114	78 000	71 000
%	6,4	2,5	14,1	1,9	-0,1	-8,4	-9,0
MAN.	2 560	2 963	3 617	4 206	4 440	4 600	4 800
%	-18,3	15,7	22,1	16,3	5,6	3,6	4,3
SASK.	2 513	2 381	2 963	3 315	3 781	3 850	3 600
%	-18,6	-5,3	24,4	11,9	14,1	1,8	-6,5
ALB.	26 266	29 174	38 754	36 171	36 270	36 000	34 000
%	3,2	11,1	32,8	-6,7	0,3	-0,7	-5,6
C.-B.	14 418	17 234	21 625	26 174	32 925	33 600	31 600
%	-11,6	19,5	25,5	21,0	25,8	2,1	-6,0
Canada	151 653	162 733	205 034	218 426	233 431	218 900	*200 200
%	1,1	7,3	26,0	6,5	6,9	-6,2	-8,5

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements individuels (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	1 315	1 598	2 092	2 240	2 229	1 880	1 700
%	6,7	21,5	30,9	7,1	-0,5	-15,7	-9,6
Î.-P.-É.	614	551	582	613	682	630	600
%	30,1	-10,3	5,6	5,3	11,3	-7,6	-4,8
N.-É.	2 856	2 761	3 363	2 968	3 270	3 075	2 750
%	-14,6	-3,3	21,8	-11,7	10,2	-6,0	-10,6
N.-B.	2 442	2 573	2 769	3 139	2 970	2 920	2 900
%	10,9	5,4	7,6	13,4	-5,4	-1,7	-0,7
QUÉ.	15 349	17 193	25 257	27 225	28 871	26 500	22 600
%	-2,8	12,0	46,9	7,8	6,0	-8,2	-14,7
ONT.	41 087	39 632	51 114	47 610	48 929	40 000	35 500
%	4,2	-3,5	29,0	-6,9	2,8	-18,2	-11,3
MAN.	2 348	2 460	3 016	3 165	3 484	3 600	3 800
%	5,2	4,8	22,6	4,9	10,1	3,3	5,6
SASK.	1 890	1 627	1 931	2 097	2 193	2 200	2 200
%	-8,7	-13,9	18,7	8,6	4,6	0,3	0,0
ALB.	16 835	19 769	24 520	21 918	22 487	23 000	21 500
%	0,9	17,4	24,0	-10,6	2,6	2,3	-6,5
C.-B.	7 448	7 862	10 730	12 252	14 056	13 800	12 600
%	-14,7	5,6	36,5	14,2	14,7	-1,8	-8,7
CAN.	92 184	96 026	125 374	123 227	129 171	*117 600	*106 200
%	0,0	4,2	30,6	-1,7	4,8	-9,0	-9,7

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	144	190	327	452	641	420	450
%	4,3	31,9	72,1	38,2	41,8	-34,5	7,1
Î.-P.-É.	96	124	193	201	237	195	160
%	-33,3	29,2	55,6	4,1	17,9	-17,7	-17,9
N.-É.	1 576	1 331	1 607	2 128	1 447	1 700	1 675
%	74,1	-15,5	20,7	32,4	-32,0	17,5	-1,5
N.-B.	637	889	1 093	1 350	977	1 030	820
%	10,8	39,6	22,9	23,5	-27,6	5,4	-20,4
QUÉ.	9 346	10 489	17 195	23 064	29 577	24 500	21 500
%	-6,0	12,2	63,9	34,1	28,2	-17,2	-12,2
ONT.	30 434	33 650	32 483	37 570	36 185	38 000	35 500
%	9,4	10,6	-3,5	15,7	-3,7	5,0	-6,6
MAN.	212	503	601	1 041	956	1 000	1 000
%	-76,5	137,3	19,5	73,2	-8,2	4,6	0,0
SASK.	623	754	1 032	1 218	1 588	1 650	1 400
%	-38,9	21,0	36,9	18,0	30,4	3,9	-15,2
ALB.	9 431	9 405	14 234	14 253	13 783	13 000	12 500
	7,7	-0,3	51,3	0,1	-3,3	-5,7	-3,8
C.-B.	6 970	9 372	10 895	13 922	18 869	19 800	19 000
%	-8,0	34,5	16,3	27,8	35,5	4,9	-4,0
CAN.	59 469	66 707	79 660	95 199	104 260	*101 300	*94 000
%	2,9	12,2	19,4	19,5	9,6	-2,8	-7,2

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	Jumelés	44	30	36	66	264	150	150
	En rangée	23	36	42	107	51	20	30
	Appartements	77	124	249	279	326	250	270
	Total	144	190	327	452	641	420	450
Î.-P.-É.	Jumelés	46	56	64	72	76	60	50
	En rangée	21	10	47	40	80	45	40
	Appartements	29	58	82	89	81	90	70
	Total	96	124	193	201	237	195	160
N.-É.	Jumelés	266	228	253	338	266	225	200
	En rangée	17	40	144	277	186	150	150
	Appartements	1 293	1 063	1 210	1 513	995	1 325	1 325
	Total	1 576	1 331	1 607	2 128	1 447	1 700	1 675
N.-B.	Jumelés	113	114	186	254	293	310	270
	En rangée	26	153	68	143	256	175	130
	Appartements	498	622	839	953	428	545	420
	Total	637	889	1 093	1 350	977	1 030	820
QUÉ.	Jumelés	1 291	1 309	1 855	2 432	2 932	2 500	2 400
	En rangée	858	869	964	773	1 109	900	800
	Appartements	7 197	8 311	14 376	19 859	25 536	21 100	18 300
	Total	9 346	10 489	17 195	23 064	29 577	24 500	21 500
ONT.	Jumelés	7 167	7 106	6 886	6 379	5 172	4 600	3 800
	En rangée	10 846	10 269	11 849	12 191	12 824	12 900	12 000
	Appartements	12 421	16 275	13 748	19 000	18 189	20 500	19 700
	Total	30 434	33 650	32 483	37 570	36 185	38 000	35 500
MAN.	Jumelés	52	51	68	88	132	105	70
	En rangée	63	84	76	62	92	95	80
	Appartements	97	368	457	891	732	800	850
	Total	212	503	601	1 041	956	1 000	1 000
SASK.	Jumelés	148	116	142	95	184	150	200
	En rangée	173	240	456	594	681	600	400
	Appartements	302	398	434	529	723	900	800
	Total	623	754	1 032	1 218	1 588	1 650	1 400
ALB.	Jumelés	1 518	1 957	2 869	2 567	2 916	2 950	3 500
	En rangée	1 545	1 779	2 531	2 859	2 401	2 350	2 800
	Appartements	6 368	5 669	8 834	8 827	8 466	7 700	6 200
	Total	9 431	9 405	14 234	14 253	13 783	13 000	12 500
C.-B.	Jumelés	885	916	1 225	1 353	2 062	2 200	2 250
	En rangée	1 675	1 686	2 305	3 297	4 387	4 500	4 350
	Appartements	4 410	6 770	7 365	9 272	12 420	13 100	12 400
	Total	6 970	9 372	10 895	13 922	18 869	19 800	19 000
CAN.	Jumelés	11 530	11 883	13 584	13 644	14 297	13 250	12 890
	En rangée	15 247	15 166	18 482	20 343	22 067	21 735	20 780
	Appartements	32 692	39 658	47 594	61 212	67 896	66 310	60 335
	Total	59 469	66 707	79 660	95 199	104 260	*101 300	*94 000

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Total des ventes de logements existants (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	2 593	2 808	3 014	3 238	3 265	3 100	3 000
%	6,4	8,3	7,3	7,4	0,8	-5,1	-3,2
Î.-P.-É.	1 206	1 234	1 306	1 404	1 500	1 450	1 450
%	1,9	2,3	5,8	7,5	6,8	-3,3	0,0
N.-É.	8 577	9 441	10 243	9 221	8 873	8 750	8 550
%	-2,8	10,1	8,5	-10,0	-3,8	-1,4	-2,3
N.-B.	4 524	4 779	5 089	5 489	5 979	6 050	6 050
%	3,4	5,6	6,5	7,9	8,9	1,2	0,0
QUÉ.	54 160	62 351	68 161	67 130	69 617	65 000	58 000
%	8,8	15,1	9,3	-1,5	3,7	-6,6	-10,8
ONT.	147 158	162 318	178 058	184 457	197 354	193 000	186 000
%	-1,0	10,3	9,7	3,6	7,0	-2,2	-3,6
MAN.	10 612	11 440	11 108	11 523	12 098	13 000	13 800
%	-2,3	7,8	-2,9	3,7	5,0	7,5	6,2
SASK.	7 552	7 971	7 933	7 698	8 172	8 500	8 800
%	-6,2	5,5	-0,5	-3,0	6,2	4,0	3,5
ALB.	43 311	48 989	51 042	51 334	57 460	59 000	56 000
%	1,5	13,1	4,2	0,6	11,9	2,7	-5,1
C.-B.	54 179	69 554	82 737	93 095	96 385	98 000	92 000
%	-6,7	28,4	19,0	12,5	3,5	1,7	-6,1
CAN.**	333 872	380 885	418 691	434 589	460 703	*455 900	*433 700
%	-0,3	14,1	9,9	3,8	6,0	-1,0	-4,9

Sources : Association canadienne de l'immeuble, chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2005-2006
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments. **Canada : total des dix provinces

Prix moyen des logements existants (prix en dollars et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	99 525	104 376	113 081	119 822	131 499	137 000	140 000
%	5,5	4,9	8,3	6,0	9,7	4,2	2,2
Î.-P.-É.	82 883	87 696	94 964	101 745	110 815	114 500	118 000
%	0,9	5,8	8,3	7,1	8,9	3,3	3,1
N.-É.	109 839	115 485	126 669	136 292	146 096	165 000	170 000
%	7,0	5,1	9,7	7,6	7,2	12,9	3,0
N.-B.	91 624	95 947	100 129	105 858	112 933	118 000	120 800
%	4,0	4,7	4,4	5,7	6,7	4,5	2,4
QUÉ.	111 296	115 820	130 403	151 881	170 647	186 000	194 000
%	3,5	4,1	12,6	16,5	12,4	9,0	4,3
ONT.	183 841	193 357	210 901	226 824	245 229	264 000	276 000
%	5,6	5,2	9,1	7,5	8,1	7,7	4,5
MAN.	87 884	93 192	96 531	106 788	119 245	132 000	140 000
%	1,7	6,0	3,6	10,6	11,7	10,7	6,1
SASK.	94 047	98 310	101 297	104 995	110 824	120 000	126 000
%	2,9	4,5	3,0	3,7	5,6	8,3	5,0
ALB.	146 258	153 737	170 253	182 845	194 769	215 000	228 000
%	4,8	5,1	10,7	7,4	6,5	10,4	6,0
C.-B.	221 371	222 822	238 877	259 968	289 107	319 000	337 000
%	2,8	0,7	7,2	8,8	11,2	10,3	5,6
CAN.**	164 036	171 801	188 785	207 162	226 283	*246 700	*258 700
%	3,7	4,7	9,9	9,7	9,2	9,0	4,9

Sources : Association canadienne de l'immeuble, chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2005-2006
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments. **Canada : total des dix provinces

Emploi (variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	-1,4	3,1	1,6	2,4	1,3	0,5	0,2
Î.-P.-É.	4,3	1,4	1,4	2,4	0,8	2,0	1,2
N.-É.	2,0	1,0	1,7	2,1	2,4	1,5	1,3
N.-B.	1,7	-0,2	3,7	0,3	1,9	0,8	1,2
QUÉ.	2,5	1,1	3,7	1,6	1,7	1,1	1,1
ONT.	3,2	1,9	1,9	2,9	1,7	1,3	1,4
MAN.	2,2	0,5	2,4	0,5	1,0	1,3	1,6
SASK.	0,4	-2,7	1,7	1,5	1,0	1,5	1,1
ALB.	2,7	2,9	2,5	2,8	2,3	1,9	1,7
C.-B.	2,0	-0,4	2,0	2,8	2,3	3,0	2,3
CAN.	2,6	1,3	2,4	2,3	1,8	1,5	1,4

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2005-2006
(P) Prévisions

Taux de chômage (en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	16,7	16,0	16,6	16,4	15,6	15,2	15,4
Î.-P.-É.	12,1	12,0	12,1	11,0	11,3	10,9	10,9
N.-É.	9,1	9,8	9,6	9,1	8,8	8,5	8,3
N.-B.	10,0	11,1	10,2	10,3	9,8	9,4	9,4
QUÉ.	8,5	8,8	8,7	9,2	8,5	8,6	8,7
ONT.	5,8	6,4	7,1	7,0	6,8	6,7	6,6
MAN.	5,0	5,1	5,1	5,0	5,3	5,2	5,1
SASK.	5,2	5,8	5,7	5,6	5,3	5,1	5,0
ALB.	5,0	4,7	5,3	5,1	4,6	4,4	4,3
C.-B.	7,2	7,7	8,5	8,0	7,2	6,3	6,1
CAN.	6,8	7,2	7,7	7,6	7,2	7,0	6,9

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2005-2006
(P) Prévisions

Produit intérieur brut réel (variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	5,2	1,3	16,7	6,8	-0,7	2,0	5,0
Î.-P.-É.	1,9	-0,3	6,1	1,9	1,7	2,0	2,2
N.-É.	3,1	2,9	5,2	1,2	1,5	2,3	2,8
N.-B.	2,1	1,3	4,8	2,5	2,6	2,5	2,8
QUÉ.	4,3	1,1	4,1	1,9	2,2	2,5	2,7
ONT.	5,9	2,0	3,4	1,6	2,6	2,4	2,8
MAN.	4,3	0,8	2,2	1,5	2,3	3,0	3,1
SASK.	2,6	-1,8	-0,3	4,5	3,5	2,9	2,9
ALB.	6,1	1,6	2,4	2,7	3,7	3,8	4,1
C.-B.	4,6	0,9	3,3	2,5	3,9	3,5	3,3
CAN.	5,2	1,8	3,4	2,0	2,9	2,8	3,2

Sources : Statistique Canada, estimations de la SCHL 2004, prévisions de la SCHL 2005-2006
(P) Prévisions

Migration totale nette* (nombre de personnes)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	-4 725	-3 765	-2 718	-454	-1 878	-2 700	-2 250
Î.-P.-É.	20	357	151	461	78	175	225
N.-É.	-564	-195	1 068	1 484	244	800	950
N.-B.	-1 411	-1 175	543	-761	64	-350	-600
QUÉ.	14 848	27 730	28 012	31 515	33 299	33 000	34 000
ONT.	151 099	162 871	134 176	101 198	97 062	103 000	107 000
MAN.	-377	-807	1 722	3 245	6 025	6 250	6 750
SASK.	-7 648	-7 675	-6 334	-2 998	-1 711	-1 000	-800
ALB.	34 012	38 273	29 100	22 395	24 758	25 400	26 200
C.-B.	14 483	28 700	23 105	31 660	35 556	40 000	44 000
CAN.**	199 737	244 314	208 825	187 745	193 497	*204 575	*215 475

Sources : Statistique Canada, estimations de la SCHL 2004, prévisions de la SCHL 2005-2006
(P) Prévisions
*Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale et du flux de résidents non permanents.
**Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut.

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.[1]	Prix S.I.A.[1] moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Victoria	2004	2 363	1 038	9,0	7 685	325 412	0,6
	2005(P)	2 550	1 090	7,5	7 850	355 000	1,2
	2006(P)	2 325	1 020	6,0	7 500	360 000	2,1
Vancouver	2004	19 430	5 614	5,0	37 972	373 877	1,3
	2005(P)	19 400	4 800	5,2	36 000	405 000	1,5
	2006(P)	18 500	4 500	5,0	35 000	425 000	1,5
Abbotsford	2004	1 083	607	n.d.	3 740	232 175	2,8
	2005(P)	950	525	n.d.	3 500	245 000	3,0
	2006(P)	910	500	n.d.	3 300	250 000	2,5
Edmonton	2004	11 488	6 614	4,0	17 652	179 610	5,3
	2005(P)	10 700	6 500	4,0	17 600	191 000	4,8
	2006(P)	10 250	6 250	4,0	17 000	201 000	4,4
Calgary	2004	14 008	8 233	5,6	26 511	222 860	4,3
	2005(P)	13 700	8 500	5,0	28 750	242 800	4,2
	2006(P)	13 000	8 000	4,0	28 250	261 000	4,2
Saskatoon	2004	1 578	753	4,7	2 999	132 549	6,3
	2005(P)	1 550	700	5,0	3 200	141 000	5,5
	2006(P)	1 300	700	4,0	3 400	148 000	5,0
Regina	2004	1 242	605	6,5	2 785	111 869	2,7
	2005(P)	1 250	600	7,0	2 900	123 000	2,7
	2006(P)	1 150	550	6,0	3 000	135 000	3,0
Winnipeg	2004	2 489	1 882	6,4	10 797	121 925	1,1
	2005(P)	2 650	1 900	7,4	11 700	135 000	1,3
	2006(P)	2 800	2 000	6,1	12 500	146 000	1,5
Thunder Bay	2004	287	241	1,9	1 453	112 500	5,0
	2005(P)	265	200	1,5	1 380	113 625	5,5
	2006(P)	240	190	1,0	1 350	114 193	6,0
Sudbury	2004	388	374	1,9	2 500	122 866	2,6
	2005(P)	440	390	1,5	2 600	126 500	2,0
	2006(P)	420	370	1,0	2 488	129 000	2,5
Windsor	2004	2 287	1 539	0,4	5 800	159 597	8,8
	2005(P)	1 720	1 200	3,0	5 500	165 000	6,5
	2006(P)	1 585	1 100	3,0	5 300	170 000	6,0
London	2004	3 078	2 336	4,8	9 238	167 344	3,7
	2005(P)	3 165	1 925	4,5	8 750	177 000	4,2
	2006(P)	2 590	1 860	3,3	8 200	181 500	4,0
Kitchener	2004	3 912	2 374	4,5	5 931	205 639	3,5
	2005(P)	4 000	2 100	5,5	6 200	219 000	3,2
	2006(P)	3 870	2 000	6,0	6 150	230 000	3,0
St. Catharines-Niagara	2004	1 781	1 292	6,9	6 723	170 425	2,6
	2005(P)	1 470	1 050	7,5	6 550	184 000	2,2
	2006(P)	1 480	1 000	4,5	6 300	194 000	2,0
Hamilton	2004	4 093	1 995	5,4	13 176	215 922	3,4
	2005(P)	3 500	1 700	6,0	12 800	231 000	3,2
	2006(P)	3 180	1 650	6,4	12 500	244 000	3,0
Toronto	2004	42 115	19 076	5,9	84 854	315 266	4,3
	2005(P)	41 000	15 500	4,5	84 000	341 000	5,0
	2006(P)	38 600	13 000	4,3	83 000	356 000	5,5

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Oshawa*	2004	3 153	2 356	n.d.	9 816	237 084	3,4
	2005(P)	2 320	2 000	n.d.	9 000	255 000	3,2
	2006(P)	2 120	1 700	n.d.	8 500	265 000	3,0
Kingston	2004	872	701	n.d.	3 764	175 248	2,4
	2005(P)	850	650	n.d.	3 600	195 000	2,6
	2006(P)	900	670	n.d.	3 500	204 500	2,4
Ottawa	2004	7 243	3 245	6,6	13 457	238 152	3,9
	2005(P)	5 050	2 300	5,5	12 600	248 600	3,5
	2006(P)	4 600	2 100	5,0	12 400	256 100	3,0
Gatineau	2004	3 227	1 561	3,8	3 930	155 099	2,1
	2005(P)	2 300	1 300	3,0	3 700	165 000	2,5
	2006(P)	2 300	1 200	2,5	3 500	172 000	3,0
Montréal	2004	28 673	10 578	6,4	36 022	211 645	1,5
	2005(P)	24 000	8 500	6,1	35 500	227 000	2,7
	2006(P)	20 000	7 300	5,5	34 000	235 000	3,2
Trois-Rivières	2004	874	384	n.d.	816	102 021	1,2
	2005(P)	700	360	n.d.	800	111 000	1,6
	2006(P)	610	300	n.d.	775	114 500	1,9
Sherbrooke	2004	1 355	521	n.d.	1 264	133 700	0,9
	2005(P)	1 000	600	n.d.	1 300	149 700	1,4
	2006(P)	820	550	n.d.	1 350	157 200	1,2
Québec	2004	6 186	2 704	5,7	6 257	139 786	1,1
	2005(P)	5 800	2 650	4,0	6 800	149 000	1,5
	2006(P)	4 800	2 400	3,0	6 900	154 000	1,8
Saguenay	2004	347	244	n.d.	1 077	100 000	5,2
	2005(P)	395	260	n.d.	1 150	110 000	5,4
	2006(P)	410	240	n.d.	1 100	117 000	5,5
Saint John	2004	516	387	2,0	1 612	117 000	5,8
	2005(P)	530	410	4,0	1 650	120 000	5,5
	2006(P)	550	390	2,5	1 650	122 000	5,0
Halifax	2004	2 627	1 510	2,1	5 516	175 132	2,9
	2005(P)	2 600	1 175	1,8	5 500	190 000	2,9
	2006(P)	2 400	1 000	2,2	5 400	195 000	2,5
St. John's	2004	1 834	1 275	5,0	3 203	132 993	3,1
	2005(P)	1 450	1 050	6,0	3 000	138 000	4,0
	2006(P)	1 400	975	3,0	2 900	140 000	4,5
Charlottetown	2004	490	331	3,5	521	139 988	4,5
	2005(P)	475	325	3,5	500	142 500	4,0
	2006(P)	425	300	3,0	500	145 000	3,8
TOUTES LES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES	2004	169 019	80 370	4,8	327 071		2,7
	2005(P)	155 780	70 260	4,9	324 380		3,2
	2006(P)	143 535	63 815	4,6	317 713		3,5

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Stat. Canada, prévisions de la SCHL 2005-2006
Les données S.I.A.® pour St. Catharines-Niagara sont celles des trois chambres immobilières de la région réunies.
*Les données S.I.A.® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.
n.d. : données non disponibles

Principaux indicateurs du marché de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2003:T3	2003:T4	2004:T1	2004:T2	2004:T3	2004:T4	2005:T1	2005:T2
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	227,7	233,1	234,7	250,2	241,0	239,8	231,3	n.d.
%	6,2	2,4	0,7	6,6	-3,7	0,5	-3,6	n.d.
Mises en chantier, total, en milliers	228,0	225,6	224,0	232,4	236,3	236,9	213,3	235,4
%	12,3	-1,1	-0,7	3,8	1,7	0,3	-10,0	10,4
Mises en chantier, log. ind., en milliers	123,9	127,5	128,4	125,8	133,3	129,3	117,9	126,8
%	3,7	2,9	0,7	-2,0	6,0	-3,0	-8,8	7,5
Mises en chantier, log. coll., en milliers	104,1	98,1	95,6	106,6	103,0	107,6	95,4	108,6
%	24,5	-5,8	-2,5	11,5	-3,4	4,5	-11,3	13,8
Log. achevés, total, en milliers	55,7	55,0	45,3	48,6	61,6	60,0	47,1	57,7
%	16,4	-1,2	-17,6	7,4	26,7	-2,6	-21,6	9,9
Indice des prix des log. neufs, 1997=100	117,3	119,0	120,4	122,6	124,2	125,4	126,5	n.d.
%	1,2	1,5	1,1	1,9	1,3	1,0	0,9	n.d.
Logements existants								
Ventes S.I.A.®, nbre, en milliers	462,9	448,5	454,9	477,6	460,6	451,3	453,1	n.d.
%	12,2	-3,1	1,4	5,0	-3,6	-2,0	0,4	n.d.
Prix S.I.A.® moyen, $CAN, en milliers	210 202	215 701	219 782	226 272	225 789	233 148	238 462	n.d.
%	4,1	2,6	1,9	3,0	-0,2	3,3	2,3	n.d.
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	4,55	4,68	4,30	4,57	4,60	4,90	4,88	4,83
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	6,28	6,45	5,85	6,45	6,38	6,25	6,12	5,90
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en milliards	62,7	63,9	65,3	66,3	67,4	68,2	67,9	n.d.
%	4,3	1,9	2,1	1,6	1,7	1,2	-0,4	n.d.
Nouveau, $1997, en milliards	30,8	32,1	32,6	33,0	33,5	34,1	33,5	n.d.
%	2,9	4,1	1,8	1,2	1,5	1,6	-1,6	n.d.
Modifications, $1997, en milliards	22,4	22,8	23,5	23,7	24,4	25,3	25,4	n.d.
%	1,0	1,7	3,3	0,5	3,1	3,6	0,5	n.d.
Coûts de transfert, $1997, en milliards	9,51	9,13	9,18	9,63	9,59	9,13	9,29	n.d.
%	15,8	-4,0	0,6	4,9	-0,5	-4,8	1,8	n.d.
Déflateur, 1997=100	119,4	121,2	122,7	125,8	126,4	127,2	128,5	n.d.
%	1,4	1,5	1,3	2,5	0,5	0,7	1,0	n.d.

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble
n.d. : données non disponibles

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, sauf les taux hypothécaires à un an et à cinq ans.
** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert.